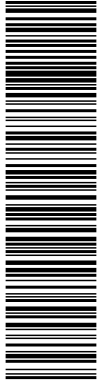


DOCUMENTO .Proyecto: PP Bloque III	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: SHNNA-XJWSX-I4IF1 Fecha de emisión: 10 de Marzo de 2025 a las 14:45:32 Página 1 de 103	FIRMAS	ESTADO NO REQUIERE FIRMAS



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1674587 SHNNA-XJWSX-I4IF1 C2DD9ABD3D416414B115E0A0E7035A551162) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.aranjuez.es>



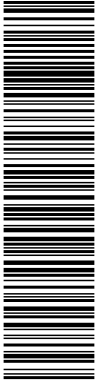
PLAN PARCIAL
SECTOR X “ENTREVIAS” DE ARANJUEZ
ARANJUEZ
MADRID

BLOQUE III.- DOCUMENTACIÓN NORMATIVA



Febrero 2025

DOCUMENTO .Proyecto: PP Bloque III	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: SHNNA-XJWSX-I4IF1 Fecha de emisión: 10 de Marzo de 2025 a las 14:45:32 Página 2 de 103	FIRMAS	ESTADO NO REQUIERE FIRMAS



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1674587 SHNNA-XJWSX-I4IF1 C2DD9ABDB3D4316414B115EC0A0E7035A551162) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.arajuz.es>

INDICE	
BLOQUE III.- DOCUMENTACION NORMATIVA	4
VOLUMEN 1. MEMORIA DE ORDENACIÓN	4
CAPÍTULO 1. MEMORIA DE ORDENACIÓN	4
1.1. OBJETO, ENTIDAD PROMOTORA Y LEGITIMACIÓN.....	4
1.2. JUSTIFICACIÓN, CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA REDACCIÓN DEL PLAN PARCIAL	5
1.3. MARCO NORMATIVO	8
1.4. RESUMEN DE ALTERNATIVAS PLANTEADAS Y DEFINICIÓN DE LA ESCOGIDA	11
MODELO DE ORDENACIÓN PROPUESTO	17
1.5. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA	17
1.6. CUANTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA, CUADROS SÍNTESIS DEL PLAN PARCIAL.....	18
1.7. MODELO DE GESTIÓN.....	18
VOLUMEN 2. NORMATIVA URBANÍSTICA	22
CAPÍTULO 1. DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL	22
1.1. USO GLOBAL Y USOS PORMENORIZADOS	22
1.2. COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN DE LOS USOS LUCRATIVOS.....	22
1.3. APROVECHAMIENTO UNITARIO. APROVECHAMIENTO LUCRATIVO TOTAL Y PORMENORIZADO POR USOS	22
1.4. COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD DEL SECTOR.....	22
1.5. CALIFICACIÓN Y GESTIÓN DE LOS TERRENOS DESTINADOS A REDES PÚBLICAS E INFRAESTRUCTURAS DE CARÁCTER GENERAL	23
1.6. CUMPLIMIENTO DE LAS PREVISIONES DE RESERVA DE SUELO PARA REDES PÚBLICAS	25
1.7. JUSTIFICACIÓN DE LA DOTACIÓN DE PLAZAS DE APARCAMIENTO.....	26
1.8. NIVELES MÍNIMOS QUE DEBEN ALCANZAR LOS SERVICIOS URBANOS PARA PERMITIR LA UTILIZACIÓN DE LOS TERRENOS.	26
CAPÍTULO 2. INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS URBANOS	28
2.1. ESTRUCTURA VIARIA	28
2.2. INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS Y SERVICIOS URBANOS	30
Red de distribución de agua.	30
Red de Saneamiento (Evacuación de aguas residuales)	31
Suministro eléctrico	32



DOCUMENTO .Proyecto: PP Bloque III	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: SHNNA-XJWSX-I4IF1 Fecha de emisión: 10 de Marzo de 2025 a las 14:45:32 Página 3 de 103	FIRMAS ESTADO NO REQUIERE FIRMAS

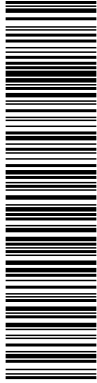


Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1674587 SHNNA-XJWSX-I4IF1 C2DD9ABDB3D4316414B115E0A0E7035A551162) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.aranjuez.es>

Telecomunicaciones	34
2.3. GARANTÍAS DE SOSTENIBILIDAD DE LA PROPUESTA	34
2.4. JUSTIFICACIÓN DE CUMPLIMIENTO SOBRE ACCESIBILIDAD UNIVERSAL.....	34
CAPÍTULO 3. DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA	35
3.1. DISPOSICIONES GENERALES	35
3.2. ORDENACIÓN Y REGULACIÓN DE LOS TERRENOS QUE CONFORMAN LAS REDES PÚBLICAS	35
3.3. CALIFICACIÓN Y ORDENACIÓN DE LOS TERRENOS CON APROVECHAMIENTO LUCRATIVO	40
CAPÍTULO 4. EJECUCIÓN DEL PLAN PARCIAL	45
4.1. DEFINICIÓN DE LA MODALIDAD DE GESTIÓN URBANÍSTICA	45
- Delimitación de unidades de ejecución.....	45
- Instrumentos de desarrollo	45
CAPITULO 5. SOSTENIBILIDAD DEL MODELO DE DESARROLLO PROPUESTO	50
5.1. MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA	50
5.2. VIABILIDAD ECONÓMICA Y FINANCIERA	51
5.3. PLAN DE ETAPAS	56
CAPÍTULO 6.- MEMORIA DE IMPACTO NORMATIVO	57
6.1. OPORTUNIDAD DE LA REDACCIÓN DEL PLAN PARCIAL	60
6.2. MEMORIA EN MATERIA DE GÉNERO Y DIVERSIDAD.....	64
6.3. EVALUACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LOS PRINCIPIOS DE NO DISCRIMINACIÓN POR RAZÓN DE GÉNERO, ORIENTACIÓN O IDENTIDAD SEXUAL	72
6.4. EVALUACIÓN DEL IMPACTO DE LA NORMATIVA EN LA INFANCIA, LA ADOLESCENCIA Y LA FAMILIA.....	72
VOLUMEN 3- PLANOS DE ORDENACIÓN	73
O-1 Delimitación del sector.....	73
O-2.1 Calificación del suelo. Usos y ordenanzas	73
O-2.2 Alineación oficial y rasantes	73
O-3 Redes públicas	73
O.4.1 Viario. Alineaciones	73
O.4.2.1 Viario. Rasante - Planta	73
O.4.2.2 Viario. Rasante - Perfiles.....	73
O.4.3.1 Viario. Rasante – Secciones tipo	73
O.4.3.2 Viario. Rasante – Secciones constructivas	73
VOLUMEN 4 - PLANOS DE ESQUEMAS DE INFRAESTRUCTURAS	74
INF-1.1 Esquema de red de abastecimiento de agua.....	74



DOCUMENTO .Proyecto: PP Bloque III	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: SHNNA-XJWSX-I4IF1 Fecha de emisión: 10 de Marzo de 2025 a las 14:45:32 Página 4 de 103	FIRMAS	ESTADO NO REQUIERE FIRMAS

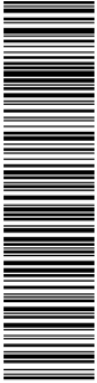


Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1674587 SHNNA-XJWSX-I4IF1 C2DD9ABDB3D316414B115ECC0A0E7035A551162) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.aranjuez.es/>

INF-1.2 Esquema de red de agua regenerada.....	74
INF-2.1 Esquema de red de saneamiento aguas pluviales -Planta	74
INF-2.2 Esquema de red de saneamiento aguas pluviales -Perfiles	74
INF-3.1 Esquema de red de saneamiento aguas residuales -Planta.....	74
INF-3.2 Esquema de red de saneamiento aguas residuales -Perfiles.....	74
INF-4 Esquema de la red de energía eléctrica	74
INF-5 Esquema de la red alumbrado público.....	74
INF-6 Esquema de la red de Telecomunicaciones	74
INF-7 Esquema de jardinería.....	74
INF-8 Esquema de riego.....	74
INF-9 Esquema de red de comunicaciones	74
RESUMEN DE CARACTERISTICAS DEL PLAN PARCIAL	75



DOCUMENTO .Proyecto: PP Bloque III	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: SHNNA-XJWSX-I4IF1 Fecha de emisión: 10 de Marzo de 2025 a las 14:45:32 Página 5 de 103	FIRMAS	ESTADO NO REQUIERE FIRMAS



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1674587 SHNNA-XJWSX-I4IF1 C4DD9ABDB3D4316414B115EC0A0E703A5511B2) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.aranjuez.es/>

BLOQUE III.- DOCUMENTACION NORMATIVA

VOLUMEN 1. MEMORIA DE ORDENACIÓN

CAPÍTULO 1. MEMORIA DE ORDENACIÓN

1.1. OBJETO, ENTIDAD PROMOTORA Y LEGITIMACIÓN

REDACTOR DEL PLAN PARCIAL.

El Plan Parcial ha sido redactado por la arquitecta Amparo Blanco Sánchez, colegiada nº 22.716 por el COAM y D. Agustín Sánchez Guisado, Ingeniero de Caminos, Canales y puertos nº17203 en representación de la mercantil Uppol Business Development S.L. con [REDACTED] y domicilio en C/ Orense nº18, 6º-3 de Madrid (28020).

OBJETO.

El presente Plan Parcial constituye una propuesta de Ordenación de los terrenos que el vigente P.G.O.U de Aranjuez delimita como Sector X “Entrevías”.

Los objetivos del Plan General al definir este ámbito, tal y como se describe en la ficha de condiciones, son los siguientes:

- Se considerarán de obligada localización los espacios libres y viario que se expresan en el plano nº3 de Estructura Urbana.
- El Plan Parcial definirá de forma concreta las conexiones de las infraestructuras con las existentes, así como su refuerzo, en especial, con respecto a las infraestructuras viarias, siendo exigible un Estudio de Tráfico que acredite la capacidad del viario para la actividad propuesta, de forma que quede garantizada la sostenibilidad de la actuación.
- Se utilizará el Sistema de Compensación.
- Se trata por tanto de ordenar los terrenos incluidos en el ámbito, cumpliendo los objetivos previstos por el Plan General.

ENTIDAD PROMOTORA

En virtud que se ha procedido al cambio de sistema de ejecución propuesto por el Plan General para el desarrollo del Sector X Entrevías (pasando de cooperación a compensación), el promotor de la presente actuación es la mercantil Inversiones Inmobiliarias Canvives SAU con CIF número: [REDACTED]

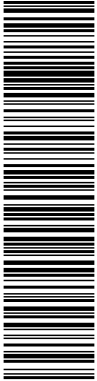
LEGITIMACIÓN

A continuación, se incorporan las notas simple registrales de las fincas que legitiman la titularidad del suelo a favor de Inversiones Inmobiliarias Canvives SAU como propietario que garantiza el porcentaje de propiedad suficiente para poder impulsar el desarrollo del sector por compensación.

Su redacción y tramitación se ajusta a lo previsto en la Ley 9/2001 de 17 de julio del Suelo de la Comunidad de Madrid y el RDL 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana.



DOCUMENTO .Proyecto: PP Bloque III	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: SHNNA-XJWSX-I4IF1 Fecha de emisión: 10 de Marzo de 2025 a las 14:45:32 Página 6 de 103	FIRMAS	ESTADO NO REQUIERE FIRMAS



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1674587 SHNNA-XJWSX-I4IF1 C2DD9ABDB3D431641A4B115FC0A9E7935A551162) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.aranjuez.es>

1.2. JUSTIFICACIÓN, CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA REDACCIÓN DEL PLAN PARCIAL

La necesidad o conveniencia de este Plan Parcial se justifica en el cumplimiento del desarrollo del suelo establecido por el Planeamiento de rango superior, que es el P.G.O.U de Aranjuez, siguiendo cuantas determinaciones establece para ello.

El Artículo 56 del Reglamento de Planeamiento, que desarrollaba la Ley del Suelo de 1975, establecía que las Memorias de los Planes Parciales debían justificar la procedencia de su formulación en relación con el Programa del PGOU.

Sustituida la Ley del Suelo de 1975 por la vigente LSCM, esta Ley intenta programar no la ejecución, sino la gestión del planeamiento.

*En todo caso, su **Artículo 104** establece que la iniciativa para la aplicación efectiva y la definición del sistema de compensación podrá ejercerse, una vez establecido dicho sistema por el planeamiento urbanístico o con ocasión de la delimitación de la unidad o unidades de ejecución correspondientes, por:*

a) En el suelo urbano no consolidado y en el suelo urbanizable sectorizado durante el año siguiente a la publicación del acuerdo de aprobación definitiva del Plan General, por propietarios de terrenos incluidos en el ámbito de actuación, sector o la unidad de ejecución que representen al menos el 50 por 100 de la superficie total del ámbito de actuación, sector o de la unidad de ejecución.

b) En el suelo urbanizable no sectorizado durante los dos años siguientes a la publicación del acuerdo de aprobación definitiva del Plan General por los propietarios de terrenos que representen al menos el 50 por 100 de la superficie total del sector que se pretenda delimitar.

Y en el artículo 106, 107 y 108 en referencia a la ejecución directa por los propietarios:

Artículo 106. Formalización de la iniciativa.

1. La iniciativa de los propietarios de suelo, deberá formalizarse mediante la presentación en el Municipio de los siguientes documentos:

a) Acreditación de la representación por los propietarios que adopten la iniciativa de al menos el 50 por 100 de la superficie del ámbito de actuación, sector o unidad de ejecución, acompañada de la relación concreta e individualizada de los bienes y derechos comprendidos en el ámbito, sector o unidad de ejecución, que deban quedar vinculados al sistema de ejecución para llevar a cabo ésta, con expresión de sus titulares e indicación de su residencia y domicilio de acuerdo con los datos del Registro de la Propiedad y, en su caso, del Catastro.

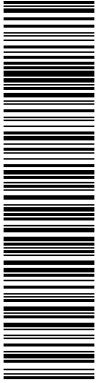
b) Plan de Sectorización y/o Plan Parcial del sector a que se refiera, cuando éstos sean necesarios, debiendo delimitar la unidad o unidades de ejecución en que se divide.

c) Proyecto de urbanización del ámbito, sector o unidad de ejecución.

d) Propuesta de estatutos y bases de actuación de la Junta o Juntas de Compensación. e) Acreditación de haberse insertado anuncio de la iniciativa en el «Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid» y en, al menos, uno de los diarios de mayor difusión en ella.



DOCUMENTO .Proyecto: PP Bloque III	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: SHNNA-XJWSX-I4IF1 Fecha de emisión: 10 de Marzo de 2025 a las 14:45:32 Página 7 de 103	FIRMAS	ESTADO NO REQUIERE FIRMAS



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1674587 SHNNA-XJWSX-I4IF1 C2DD9AB9B3D4316414B115FC0A0E7035A551162) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.aranjuez.es>

2. Cuando la iniciativa se formule por propietario único o haya conformidad de todos los propietarios de terrenos incluidos en el ámbito de actuación, sector o unidad de ejecución, la propuesta de estatutos y bases de actuación de la Junta de Compensación podrá ser sustituida por propuesta de convenio urbanístico con el contenido previsto en el artículo 246 de la presente Ley.

Artículo 107. Procedimiento para la aceptación de la iniciativa y aplicación del sistema.

1. Presentada una iniciativa en el Municipio, el Alcalde, dentro del mes siguiente,

someterá al Pleno la adopción de uno de los dos acuerdos siguientes:

a) Desestimación de la iniciativa por cualquiera causa que la justifique, incluidas las referidas tanto al ejercicio de la potestad de planeamiento, cuando la iniciativa se formule simultáneamente con solicitud de aprobación del planeamiento preciso para legitimar la ejecución, como a la determinación por el planeamiento en vigor de un sistema de ejecución pública o, de no contener éste previsión expresa al respecto, la procedencia de la elección de uno de los sistemas de ejecución pública.

b) Estimación de la iniciativa.

2. Inmediatamente después de la adopción del citado acuerdo plenario por el que se estime la iniciativa, el órgano competente procederá a:

a) La aprobación inicial del proyecto del Plan de Sectorización y/o del Plan Parcial que se hubiera presentado conjuntamente con la iniciativa.

En este caso se observará en la ulterior tramitación el procedimiento prescrito para la aprobación de los Planes de Sectorización y Planes Parciales.

b) La aprobación inicial de la delimitación de la o las unidades de ejecución, si procede, y del proyecto o proyectos de urbanización, con apertura, por plazo mínimo de veinte días, del trámite de información pública y audiencia de los propietarios de todos los terrenos afectados, que deberán ser citados individualmente. Esta citación no procederá en el caso de que la iniciativa haya sido formulada por el propietario único de los terrenos o por acuerdo de todos los propietarios.

3. Con ocasión de la aprobación definitiva del Plan de Sectorización y/o Plan Parcial presentado conjuntamente con la iniciativa o, en otro caso, una vez transcurrido el plazo del trámite de información pública y audiencia y a la vista del resultado del mismo, el órgano municipal competente deberá adoptar acuerdo sobre la aprobación definitiva de:

a) En su caso, la delimitación de las unidades de ejecución.

b) La aplicación del sistema de compensación.

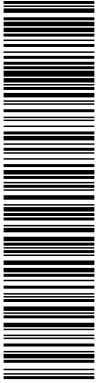
c) Los estatutos y las bases de actuación de la Junta de Compensación o, en su caso, del convenio urbanístico, con las rectificaciones que fueran procedentes por razones de legalidad o a resultas de las alegaciones presentadas.

d) El o los proyectos de urbanización presentados.

Si en el proyecto o proyectos de urbanización presentados se apreciaran deficiencias o se considerara procedente, la emisión de informe o informes de organismos que, por razón de sus



DOCUMENTO .Proyecto: PP Bloque III	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: SHNNA-XJWSX-I4IF1 Fecha de emisión: 10 de Marzo de 2025 a las 14:45:32 Página 8 de 103	FIRMAS	ESTADO NO REQUIERE FIRMAS



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1674587 SHNNA-XJWSX-I4IF1 C1DD9ABDB3D431641A4B115FC0A0E7035A551162) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.aranjuez.es>

competencias, se estimen determinantes, podrá adoptarse, respecto de aquél o aquéllos, acuerdo de aplazamiento de la aprobación definitiva hasta la subsanación de las deficiencias observadas o la emisión de los informes necesarios.

4. El plazo máximo para resolver desde la aprobación definitiva del planeamiento será de tres meses y, los efectos del transcurso de éste sin adopción de resolución expresa serán los establecidos en la presente Ley para la aprobación de los Planes Parciales.

Artículo 108. Desarrollo del sistema de compensación.

1. La aprobación definitiva de la aplicación del sistema de compensación determinará:

a) La asunción por los propietarios de la actividad de ejecución en los términos y condiciones en que haya quedado definido el sistema para su desarrollo bajo la dirección, supervisión, intervención y control de la Administración municipal.

b) La obligación de la constitución de garantía de la correcta ejecución a favor del Municipio por importe mínimo del 10 por 100 del importe total previsto de las obras de urbanización con carácter previo al comienzo de éstas.

En los casos en que la documentación del respectivo Plan Parcial sobre organización y gestión de la ejecución incluya un plan de etapas fijando plazos sucesivos para la ejecución de la urbanización, el importe de la garantía de correcta ejecución a constituir a favor del Municipio se prorrateará en proporción al de las obras de urbanización programadas para

cada etapa y la obligación de constituir cada una de las garantías a favor del Municipio sólo será exigible con carácter previo al comienzo de las obras de la etapa respectiva. Podrá acogerse a este sistema el planeamiento de desarrollo ya aprobado definitivamente en el que se haya optado, o posteriormente se opte, por una ejecución de las obras de urbanización por etapas y conste acuerdo municipal favorable en este sentido.

2. La gestión de la actividad de ejecución podrá llevarse a cabo:

a) En Junta de Compensación, cuya constitución será preceptiva cuando los propietarios cuya iniciativa haya dado lugar a la aplicación del sistema no representen la totalidad de la superficie de suelo del sector o unidad de ejecución.

La Junta de Compensación tendrá la consideración de ente corporativo de Derecho público, con personalidad jurídica propia y plena capacidad de obrar desde su inscripción administrativa y la de la constitución de sus órganos directivos.

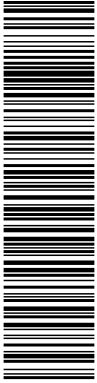
b) Mediante sociedad mercantil constituida al efecto y en cuyo capital participen los propietarios de todos los terrenos afectados por el sistema de ejecución.

c) Directamente por el propietario único de los terrenos del ámbito de actuación, sector o unidad de ejecución.

3. En el caso de gestión en Junta de Compensación:



DOCUMENTO .Proyecto: PP Bloque III	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: SHNNA-XJWSX-I4IF1 Fecha de emisión: 10 de Marzo de 2025 a las 14:45:32 Página 9 de 103	FIRMAS	ESTADO NO REQUIERE FIRMAS



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1674587 SHNNA-XJWSX-I4IF1 C2DD9ABDB3D431641A/B115FC0A0E7035A551162) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.aranjuez.es

a) La Junta ejerce la actividad de ejecución del planeamiento por atribución legal y asume frente al Municipio la directa responsabilidad de la realización de las obras de urbanización y, en su caso, de edificación.

b) Los propietarios que no hubieran participado en la iniciativa deberán incorporarse a la Junta, si no lo hubieran hecho ya antes, dentro del mes siguiente a la notificación individualizada de la aprobación definitiva de los estatutos y las bases de actuación de aquélla. Transcurrido este plazo serán expropiados a favor de la Junta todos los propietarios que no se hubieran incorporado a ella.

Podrán incorporarse también a ella las empresas promotoras que deban participar en la ejecución.

c) El incumplimiento por los miembros de la Junta de sus deberes legales y demás obligaciones derivadas del sistema habilitará al Alcalde para disponer la expropiación de sus terrenos y derechos en favor de dicha entidad, que tendrá la condición de beneficiaria.

d) La Junta actuará como fiduciaria con pleno poder dispositivo sobre las fincas iniciales, pudiendo ocuparlas a los efectos de la realización de las obras de urbanización:

1.º De los propietarios miembros, sin más limitaciones que las establecidas en los estatutos, desde el momento que se fije al efecto en las bases de actuación.

2.º De los propietarios no adheridos al sistema, desde el pago o consignación del justiprecio, salvo que fuera urgente.

e) La Junta podrá recaudar de sus miembros, por delegación del Municipio, las cuotas de urbanización por la vía de apremio, pudiendo formularse contra las liquidaciones recurso de alzada ante el órgano competente del Ayuntamiento.

f) Del órgano máximo de gobierno de la Junta formará parte en todo caso un representante del Municipio.

g) Contra todos los acuerdos y decisiones de la Junta podrá deducirse, en todo caso, recurso de alzada ante el órgano competente del Ayuntamiento.

4. En caso de gestión mediante sociedad mercantil, todos los propietarios deberán aportar a la misma los terrenos, construcciones y edificaciones de que sean titulares en el ámbito de actuación, el sector o la unidad o unidades de ejecución.

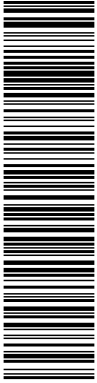
1.3. MARCO NORMATIVO

El marco normativo urbanístico de aplicación es el siguiente:

- A nivel **nacional**, el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 31 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana.
- A nivel **autonómico**, la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, así como todas las modificaciones aprobadas sobre esta ley:
 - Ley 14/2001, de 26 de diciembre (BOCM 28 de diciembre de 2001), de Medidas Fiscales y Administrativas



DOCUMENTO .Proyecto: PP Bloque III	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: SHNNA-XJWSX-I4IF1 Fecha de emisión: 10 de Marzo de 2025 a las 14:45:32 Página 10 de 103	FIRMAS ESTADO NO REQUIERE FIRMAS

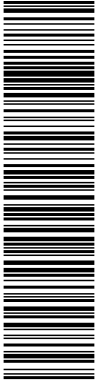


Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1674587 SHNNA-XJWSX-I4IF1 C2DD9ABDB3D31641A4B115E0A0E7035A551162) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.aranjuez.es>

- Ley 9/2003, de 26 de marzo del régimen sancionador en materia de viviendas protegidas de la Comunidad de Madrid. (BOCM 3 de abril de 2003)
- Ley 2/2004, de 31 de mayo de medidas Fiscales y Administrativas. (BOCM 1 de junio de 2004)
- Ley 2/2005, de 12 de abril, de modificación de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid (BOCM 13 de abril de 2005)
- Ley 4/2006, de 22 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas (BOCM 29 de diciembre de 2006)
- Ley 3/2007, de 26 de julio, de Medidas Urgentes de Modernización del Gobierno y la Administración de la Comunidad de Madrid. (BOCM 30 de julio de 2007)
- Ley 7/2007, de 21 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas (BOCM 28 de diciembre de 2007)
- Ley 3/2008, de 29 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas (BOCM 30 de diciembre de 2008)
- Ley 10/2009, de 23 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas. (BOCM 29 de diciembre de 2009)
- Ley 9/2010, de 23 de diciembre, Medidas Fiscales, Administrativas y Racionalización del Sector Público. (BOCM 29 de diciembre de 2010)
- Ley 6/2011, de 28 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas. (BOCM 29 de diciembre de 2011)
- Ley 6/2013, de 23 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas. (BOCM 30 de diciembre de 2013)
- Ley 4/2015, de 18 de diciembre, de Modificación de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid. (BOCM 28 de diciembre de 2015)
- Ley 2/2018, de 4 de mayo, de modificación de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid. (BOCM 18 de mayo de 2018).
- Ley 11/2022, de 21 de diciembre, de Medidas Urgentes para el Impulso de la Actividad Económica y la Modernización de la Administración de la Comunidad de Madrid.
- Ley 7/2024, de 26 de diciembre, de Medidas para un desarrollo equilibrado en materia de medio ambiente y ordenación del territorio.
- A nivel **municipal** la revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Aranjuez, fue aprobado definitivamente por acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid de fecha 9 de de 1996 (BOCM número 235, de 2 de octubre de 1996).
- Acuerdo de 29 de enero de 2015, del Consejo de Gobierno, por el que se aprueba definitivamente la modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Aranjuez, en el ámbito del Sector X, para la ampliación de la red estructurante ferroviaria (BOCM número 30, de 5 de febrero de 2015).



DOCUMENTO .Proyecto: PP Bloque III	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: SHNNA-XJWSX-I4IF1 Fecha de emisión: 10 de Marzo de 2025 a las 14:45:32 Página 11 de 103	FIRMAS	ESTADO NO REQUIERE FIRMAS



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1674587 SHNNA-XJWSX-I4IF1 C2DD9AB9B3D4316414B115FC0A9E7935A551162) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.aranjuez.es>

Competencias e interpretaciones

Las competencias que se derivan de estas Ordenanzas, así como sus interpretaciones las asumirá el Ayuntamiento de Aranjuez, sin perjuicio de las que corresponden a la Comisión de Urbanismo de la Comunidad de Madrid.

Conocimiento obligado de las ordenanzas e infracciones al plan

Las presentes Ordenanzas serán de inexcusable cumplimiento para todo promotor de edificación o urbanización por el solo hecho de firmar una solicitud de obra, conforme a lo establecido en las Disposiciones Legales Vigentes.

Cuando se cometa alguna infracción de las ordenanzas urbanísticas serán responsables las personas o entidades recogidas en el artículo 205 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del suelo, de la Comunidad de Madrid.

Vinculación de documentos

Tendrán carácter vinculante en el Plan Parcial los siguientes documentos:

- Las Ordenanzas Regulatoras y sus Anexos
- El Plan de Etapas
- Planos de Proyecto
- El Anexo I de Cuadro Resumen de Zonificación
- El Anexo II de Obligaciones inherente al desarrollo del Plan Parcial de Iniciativa Particular

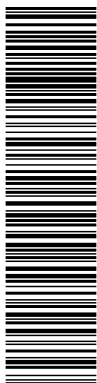
Las edificabilidades que se fijan en estas ordenanzas y se concretan en el cuadro resumen de características del Anexo I se entenderán como máximas y las superficies de equipamientos y zonas verdes como mínimas.

El resto de los documentos del Plan tendrán el valor jurídico de medios de interpretación de los documentos vinculantes.

Terminología de conceptos

A efectos de interpretación del presente Plan Parcial, la terminología de conceptos empleada es concordante con la terminología del Plan General de Ordenación de Aranjuez.





Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1674587 SHNNA-XJWSX-I4IF1 C2DD9ABDB3D4316414B115E0A0E7035A551162) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.aranjuez.es>

1.4. RESUMEN DE ALTERNATIVAS PLANTEADAS Y DEFINICIÓN DE LA ESCOGIDA

Las alternativas de ordenación se han planteado en función de los criterios de ordenación establecidos directamente por el Plan General.

A la vista de este marco general se plantea en el Plan Parcial mantener cierta flexibilidad en su desarrollo con unas condiciones mínimas que tengan en consideración todos los condicionantes y preexistencias del entorno en aras de conseguir una solución que se adapte tanto funcional como técnicamente al desarrollo urbanístico pretendido.

1.4.1 JUSTIFICACIÓN DE LA ADECUACIÓN DE LA PROPUESTA RESPECTO A LA NORMATIVA VIGENTE

El presente Plan se ha de someter, en primer lugar, a lo dispuesto en la legislación vigente que señala su contenido y determinaciones técnicas, estando constituida dicha legislación básica por la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, que repetidamente se cita en esta Memoria como L.S.C.M. Además de ello, el Plan Parcial se ha de ajustar en todas sus determinaciones al planeamiento general de referencia, que en este caso es el Plan General de Ordenación Urbana de Aranjuez.

En este sentido el Plan Parcial adopta como delimitación del sector la recogida en dicho Plan General para el Sector X “Entrevías”, esto es, 69.785 m².

Tal como se puede comprobar en el conjunto de documentos que lo integran, el presente Plan Parcial desarrolla pues el Plan General estableciendo la ordenación pormenorizada de la totalidad de este Ámbito en los términos fijados por la legislación vigente. Para ello, el Plan Parcial contiene las determinaciones pormenorizadas de ordenación urbanística establecidas por la LSCM, y que se señalan en el apartado 5.2 de esta Memoria.

El Plan, asigna los correspondientes usos pormenorizados, delimitando las distintas zonas en que se divide el territorio por razón de aquellos. En este sentido, en las Normas y Ordenanzas Urbanísticas se regulan adecuadamente las condiciones de admisibilidad de cada uno de los distintos usos pormenorizados en cada una de dichas zonas.

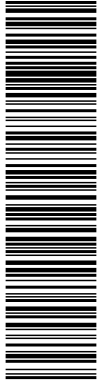
En relación con la reserva de redes públicas, el art. 364 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid señala que el sistema de redes supramunicipales sólo podrá ser establecido por el planeamiento regional territorial o, en su defecto, por el planeamiento general. En este sentido, en la ficha urbanística de condiciones del Sector X de Aranjuez únicamente se menciona la existencia de una red supramunicipal correspondiente a la Vía Pecuaria que bordea el ámbito por su límite norte, la cual se mantiene en la ordenación planteada, con una superficie de 8.441,12 m².

En cuanto a las redes generales, si bien no son necesarias por tratarse de un sector de uso industrial conforme a lo recogido en el art. 36.6 de la LSCM (tras las modificaciones introducidas por la Ley 6/2011, de 28 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas de la Comunidad de Madrid), la ficha del PGOU establece las siguientes cesiones de superficie para Redes Generales:

CESIONES MÍNIMAS DE SUELO PARA REDES PÚBLICAS⁽¹⁾:

- | | |
|---|----------------------|
| - Red General Infraestructuras Viarias: | 1.672 m ² |
| - Red General de Zonas Verdes y Espacios Libres - | 5.836 m ² |





Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1674587 SHNNA-XJWSX-I4IF1 C4DD9ABDB3D4316414B115FC0A0E7035A551162) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.aranjuez.es>

No obstante, el Plan Parcial ha calificado como redes generales un total de 19.185,79 m², siendo las siguientes:

REDES PÚBLICAS	
<i>Redes Generales</i>	
Zona Verde General (ZVG)	6.063,70 m ²
Servicios e Infraestructuras (SI)	6.907,52 m ²
Red Viaria General (Duplicación)	2.848,47 m ²
Red Viaria General (Existente)	3.366,10 m ²
Total Redes Generales	19.185,79 m²

Lo mismo ocurre con las redes locales, para las cuales no se exigen unos mínimos por tratarse de un sector industrial como hemos indicado. En este caso, el Plan Parcial ha calificado como tal la vía de servicio que se situará en paralelo al trazado del Paseo del Deleite, con una superficie de 5.363,17 m².

<i>Redes Locales</i>	
Red Viaria Local (RVL) - Vía de servicio	5.363,17 m ²
Total Redes Locales	5.363,17 m²

1.4.2 ALTERNATIVAS PLANTEADAS

Alternativa 0: Tendencial

Esta alternativa refleja la situación actual de los terrenos y su probable evolución en el caso de no desarrollarse el Plan Parcial “Entrevías”.

Consisten en mantener las condiciones actuales del planeamiento urbanístico vigente, sin alterar la clasificación del suelo. Se trata de no acometer ninguna reforma del planeamiento y esperar que la propia evolución del mercado promueva el desarrollo urbanístico para satisfacer las demandas de suelo de empresas que pudieran cubrir las características demandadas.

Alternativa 1: Localización de nuevos usos productivos en terrenos al este y al oeste

La Alternativa 1, que se recoge en la siguiente imagen, propone una ordenación del suelo en la cual los usos asignados a espacios libres y zona verde se concentran en la zona central del ámbito, una parcela central destinada a red general viaria y el uso terciario industrial terciario se sitúa en los extremos oriental y occidental.

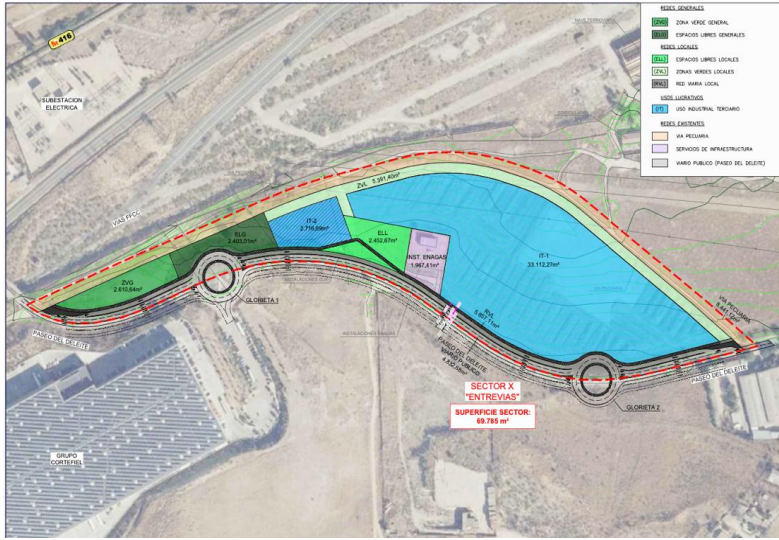




Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1674587 SHNNA-XJWSX-I4IF1 C4DD9ABD3D416414B115E0A0E7935A551162) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.aranjuez.es/>

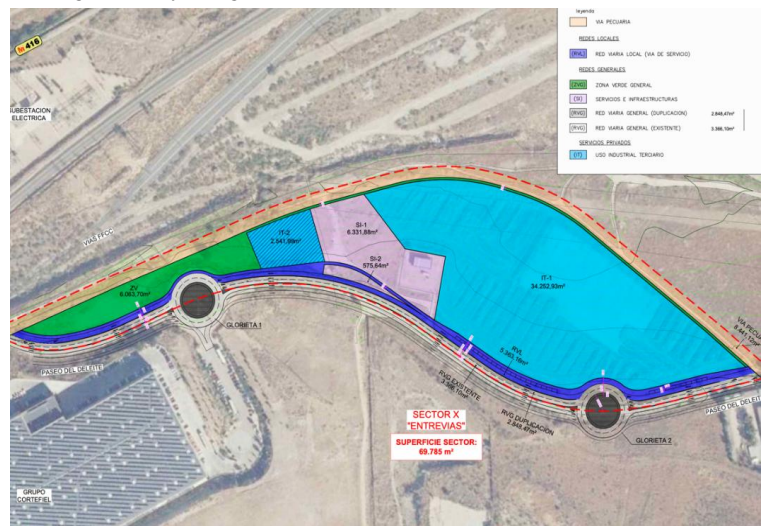
Alternativa 2: Localización de nuevos usos productivos en terrenos al este

La Alternativa 2 propone una ordenación del suelo en la cual la superficie del uso industrial terciario de la zona oriental se ve incrementada al absorber la parcela de zona verde libre y modificando la parcela central destinada a red general viaria en las otras dos alternativas para espacios libres locales, aumentando de esta manera la superficie destinada en un primer momento para espacios libres generales y para red viaria general. Se incorpora un sistema viario local (SVL) en paralelo hacia el Norte al Paseo del Deleite con objeto de poder acceder a las instalaciones prexistentes a efectos de mantenimiento de las mismas.



Alternativa 3: Maximización de las superficies de nuevos usos productivos

La Alternativa 3, que se recoge en la siguiente imagen, propone una localización de usos del suelo muy similar a la alternativa 2, pero se caracteriza por la creación de una gran área destinada a Servicios e Infraestructuras en la zona central del ámbito, englobando así los recintos existentes en los que se encuentran ubicadas instalaciones gasísticas y energéticas.





Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1674587 SHNNA-XJWSX-I4IF1 C2DD9ABDB3D4316414B115E0A0E793E4551162) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.aranjuez.es/

Además, este espacio engloba las infraestructuras y conducciones existentes en el subsuelo, para evitar crear afecciones y servidumbres en las parcelas de usos lucrativos, además de servir para la implantación de una zona de aparcamiento público en superficie y la futura localización de un Centro de Recogida de Residuos no peligrosos al servicio del ámbito.

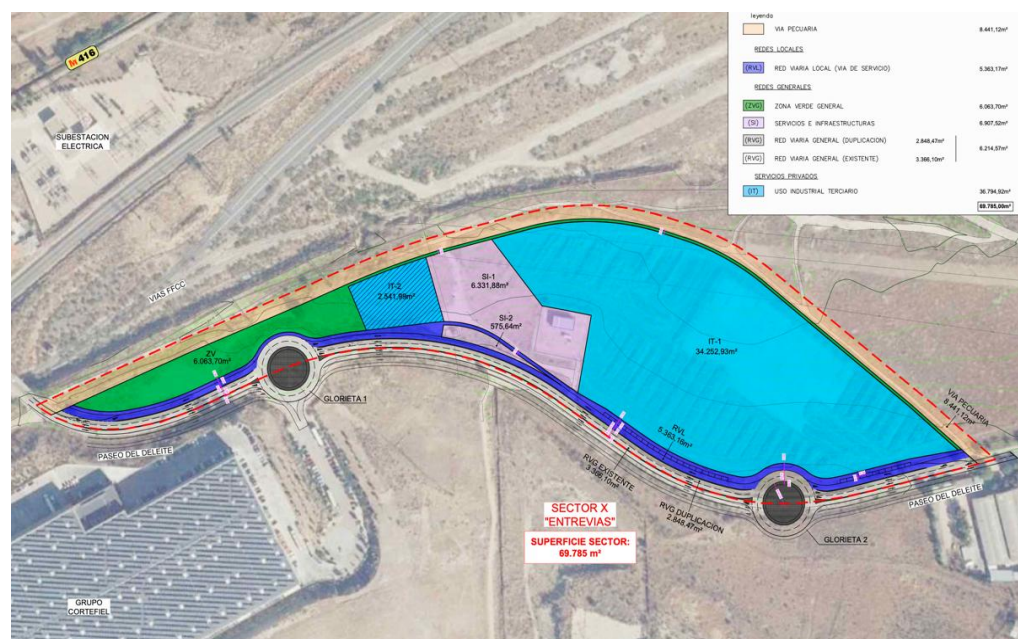
Las zonas verdes se unifican en una parcela situada al oeste calificada como red general, si bien se le da continuidad estableciendo una franja de protección en paralelo con el trazado de la vía pecuaria hasta su encuentro con el Paseo del Deleite. Como viario general se califica la calzada duplicada de esta vía, de forma que la vía de servicio y su acera se consideran viario local, siendo desde aquí donde se producen los accesos rodados a las parcelas. A la altura de la estación medidora de CLH, la acera la rodea por el norte para facilitar el acceso a la misma con un trazado más suave y menos forzado que el de la Alternativa 2.

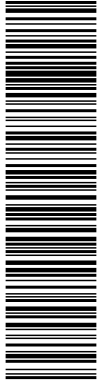
1.4.3 ORDENACIÓN SELECCIONADA POR EL PLAN PARCIAL

La ordenación seleccionada, como se ha referido en el apartado anterior, maximiza la superficie de uso productivo compatible con el menor gasto de urbanización al establecer un gran espacio libre central que hace no ser necesario el desvío de las conducciones y canalizaciones existentes.

De la misma manera, dicha alternativa, al margen de la maximización del uso productivo, es compatible con la modificación de la ficha referida al sector donde se reserva que toda la franja oeste se destine a una zona verde general.

Asimismo, contempla en el frente sur del sector la duplicación del viario estructurante conocido como Paseo del Deleite, de forma que las circulaciones y accesos se vertebran sobre el eje de la calzada existente, incluyendo la ejecución de una nueva vía de servicio que permite y garantiza de manera fácil y, sin afectar al tráfico del referido paseo, el acceso a las nuevas actividades que se desarrollarán en el ámbito.

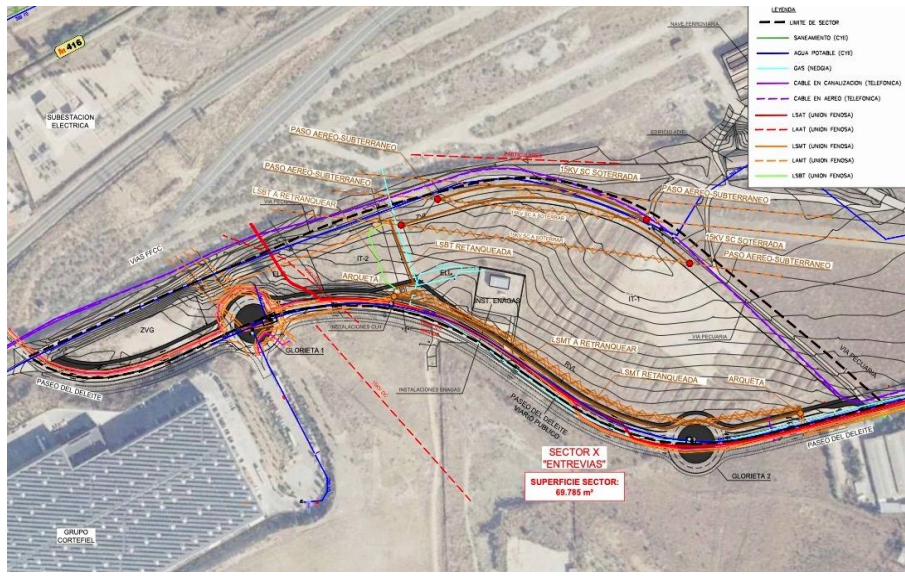




Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1674587 SHNNA-XJWSX-I4IF1 C2DD9ABDB3D31641A1B115E0A0E7035A551162) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.aranjuez.es/>

CONDICIONANTES DE LA ORDENACIÓN

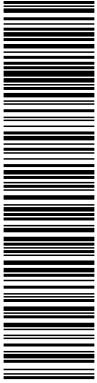
La ordenación viene condicionada por la cantidad de infraestructuras que atraviesan el Sector, tal y como se aprecia en la imagen siguiente, el esquema gráfico (indicativo) de la ficha propone una ordenación en una zona situada al este de la planta de gas existente.



Además de los condicionantes, ya tenidos en cuenta en la delimitación del ámbito, hay que considerar la presencia de los dominios públicos del Paseo del Deleite, la estación de gas y de la Vía pecuaria *Vereda de Fuente de la Reina al puente de Francisquete*.

A efectos de ejecución del referido ámbito de planeamiento, otro de los principales condicionantes de la propuesta radica en la definición técnica de la Glorieta 2 (situada al Este del sector), ya que para poder efectuar dicha obra hay que obtener los suelos que se encuentran fuera del ámbito de actuación y que se corresponderían con la mitad sur de la misma. Para ello se ha formulado en paralelo a este Plan Parcial, un Plan Especial en el que se define el instrumento para la obtención y posterior ejecución de dicha infraestructura, previa aprobación del mismo.

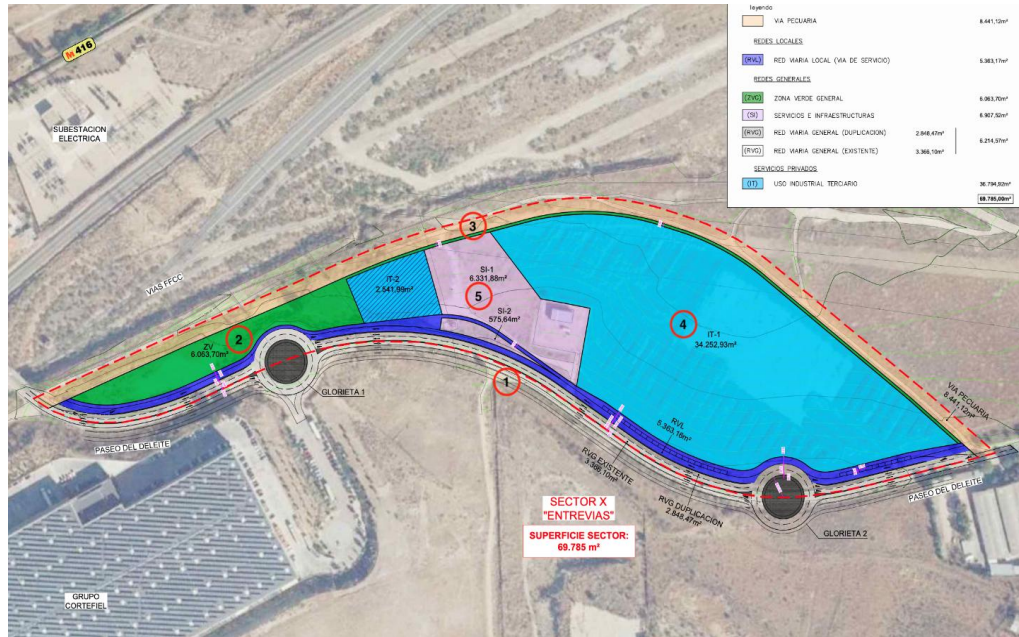




Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1674587 SHNNA-XJWSX-I4IF1 C2DD9AB9B3D4316414B115E0A0E7935A551162) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.aranjuez.es/>

ZONIFICACIÓN

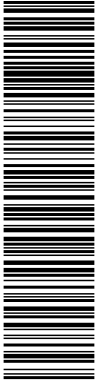
Principalmente, la zonificación del ámbito se resuelve con las acciones que se recogen en la imagen siguiente:



- Mantenimiento del dominio público viario existente que permita la futura duplicación de la calzada del Paseo del Deleite y la ejecución de una vía de servicio que permita el acceso de las nuevas actividades a desarrollarse dentro del sector sin afectar al tráfico principal que discurre por el referido paseo.
- Mantenimiento como red general la zona este del sector como marca el plano nº3 de estructura urbana del Plan General.
- Incorporación como red supramunicipal de una porción de la Vía Pecuaria *Vereda de Fuente de la Reina al puente de Francisquete*, en cumplimiento de la exigencia de la ficha del plan respecto al acondicionamiento de la referida superficie. En paralelo a ella, en su deslinde al sur, se sitúa una franja verde de protección que tiene continuidad hasta la ZV proyectada al oeste.
- Localización de la principal bolsa de suelo lucrativo (industrial-terciario) en la zona donde se encuentra el menor número de servicios afectados.
- Localización de una gran pastilla destinada a Servicios e Infraestructuras en la zona central del sector, bajo la cual discurren las principales conducciones gasísticas y energéticas existentes. En superficie, se dispondrá un gran aparcamiento público al servicio de los usuarios del ámbito.



DOCUMENTO .Proyecto: PP Bloque III	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: SHNNA-XJWSX-I4IF1 Fecha de emisión: 10 de Marzo de 2025 a las 14:45:32 Página 18 de 103	FIRMAS	ESTADO NO REQUIERE FIRMAS



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1674587 SHNNA-XJWSX-I4IF1 C2DD0AB0B3D431641A1B115FC0A0E7035A551162) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.aranjuez.es>

MODELO DE ORDENACIÓN PROPUESTO

- En relación con la estructura viaria y accesos

El desarrollo del sector se vertebra en torno al paseo del deleite que discurre al suroeste del ámbito, de forma que, con la solución propuesta, como se indicó anteriormente, se duplica dicho viario estructurante en todo en el límite suroeste de forma que se proceda a medida que se vayan desarrollando el resto de los sectores colindantes a la obtención de una vía rápida en la que el Ayto. entiende que se tiene que convertir el Paseo del Deleite puesto que se trata de la entrada suroeste al municipio.

- En relación con la tipología de las parcelas

De la ordenación propuesta surgen dos parcelas lucrativas, una de una forma más o menos poligonal y la otra adaptándose a la forma del sector, de tal manera que evitemos en la medida de lo posible la innumerable cantidad de servicios afectados.

- En relación con las afecciones

Se ha considerado que la propuesta es la óptima de acuerdo a las afecciones existentes haciéndolo compatible con las reservas generales que marca el Plan general de redes generales.

1.5. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA

Como se ha expuesto con anterioridad, en la ordenación propuesta, se maximiza la superficie de uso productivo compatible con el menor gasto de urbanización al establecer un gran espacio libre central que hace no ser necesario el desvío de las conducciones y canalizaciones existentes.

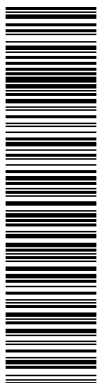
De la misma manera, al margen de la maximización del uso productivo, se da cumplimiento a la ficha del sector donde se reserva que todo el extremo oeste se destine a una zona verde general.

Asimismo, contempla en el frente sur del sector la duplicación del viario estructurante conocido como Paseo del Deleite, de forma que las circulaciones y accesos se vertebran sobre el eje de la calzada existente, incluyendo la ejecución de una nueva vía de servicio que permite y garantiza de manera fácil y, sin afectar al tráfico del referido paseo, el acceso a las nuevas actividades que se desarrollarán en el ámbito.

Además, se incorpora como red supramunicipal una porción de la Vía Pecuaria *Vereda de Fuente de la Reina al puente de Francisquete*, en cumplimiento de la exigencia de la ficha del plan respecto al acondicionamiento de la referida superficie. En paralelo a ella, en su deslinde al sur, se sitúa una franja verde de protección que tiene continuidad hasta la ZV proyectada al oeste.

Con estas premisas, consigue localizarse la principal bolsa de suelo lucrativo (industrial-terciario) en la zona donde se encuentra el menor número de servicios afectados, ya que en previsión de no afectar a dichos suelos y no crear así ningún tipo de servidumbre, se ha optado por implantar una gran pastilla destinada a Servicios e Infraestructuras en la zona central del sector, bajo la cual discurren las principales conducciones gasísticas y energéticas existentes. En su superficie, se dispondrá un gran aparcamiento público al servicio de los usuarios del ámbito.





Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1674587 SHNNA-XJWSX-I4IF1 C1DD9ABDB3D431641A4B115ECC0A0E7035A551162) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.aranjuez.es

1.6. CUANTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA, CUADROS SÍNTESIS DEL PLAN PARCIAL

APROVECHAMIENTO RESULTANTE DEL SECTOR X "ENTREVÍAS"	
Superficie bruta total	69.785,00 m ²
Superficies dotaciones públicas existentes	13.356,30 m ²
Vía Pecuarias	8.441,12 m ²
Enagas-CLH	1.549,08 m ²
Viario Público	3.366,10 m ²
SUPERFICIE SECTOR	56.428,70 m²

APROVECHAMIENTO TIPO (A.T.) **0,50 m²/m²**

APROVECHAMIENTO TOTAL DEL SECTOR **28.214,35 uas**

ORDENACIÓN DEL SECTOR X "ENTREVIAS"

USOS LUCRATIVOS	SUPERFICIES DESUELO	EDIFICABILIDAD
Uso Industrial Terciario (IT1)	34.252,93 m ²	25.392,91 m ² e
Uso Industrial Terciario (IT2)	2.541,99 m ²	2.821,44 m ² e

REDES PÚBLICAS	
<i>Redes Generales</i>	
Zona Verde General (ZVG)	6.063,70 m ²
Servicios e Infraestructuras (SI)	6.907,52 m ²
Red Viaria General (Duplicación)	2.848,47 m ²
Red Viaria General (Existente)	3.366,10 m ²
Total Redes Generales	19.185,79 m²

<i>Redes Locales</i>	
Red Viaria Local (RVL) - Vía de servicio	5.363,17 m ²
Total Redes Locales	5.363,17 m²

RED SUPRAMUNICIPAL - VÍA PECUARIA	8.441,12 m²
--	-------------------------------

TOTAL REDES PÚBLICAS	32.990,08 m²
-----------------------------	--------------------------------

TOTAL DEL SECTOR	69.785,00 m²
-------------------------	--------------------------------

1.7. MODELO DE GESTIÓN

En Consejo de Gobierno de fecha 29 de enero de 2015 se aprobó la Modificación Puntual del PGOU de Aranjuez en el Ámbito del Sector X, que determinaba la división del antiguo Sector X (del PGOU de 1996) en dos sectores y en la cual se redefinieron los parámetros urbanísticos del sector como suelo urbanizable.

En sus planos de ordenación y ficha de condiciones del ámbito se contienen tanto las determinaciones de ordenación estructurantes, como los criterios, objetivos e instrucciones para llevar a cabo su desarrollo y establece como sistema de ejecución el de **Cooperación**.

Se trata por tanto de proceder a la Ordenación Pormenorizada del ámbito, aplicando las determinaciones que para ello establece el Plan General vigente. El sistema de ejecución que recoge el



DOCUMENTO .Proyecto: PP Bloque III	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: SHNNA-XJWSX-I4IF1 Fecha de emisión: 10 de Marzo de 2025 a las 14:45:32 Página 20 de 103	FIRMAS	ESTADO NO REQUIERE FIRMAS



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1674587 SHNNA-XJWSX-I4IF1 C1DD9ABDB3D164141B115E0A0E7035A551162) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.aranjuez.es>

planeamiento, es por lo tanto, el de cooperación; en el mismo los propietarios aportan la totalidad de los terrenos de cesión obligatoria y gratuita, soportando la ocupación de cualesquiera otros terrenos necesarios para la ejecución de las obras de urbanización, y la Administración ejecuta las obras de urbanización por cuenta y cargo de los mismos.

El sistema de cooperación comporta, de ser necesaria, la reparcelación forzosa para la equitativa distribución entre los propietarios de los beneficios y las cargas, incluidos los costes de urbanización y de gestión del sistema. No será necesaria la reparcelación en los supuestos de propietario único de la totalidad de los terrenos.


Cuando exista un solo propietario o todos los propietarios presten su conformidad, las bases del sistema podrán establecerse mediante convenio urbanístico.

Los propietarios podrán participar, en todo caso, en la gestión del sistema, con el alcance que se determine reglamentariamente, mediante la constitución de una entidad urbanística.

Dicho sistema se ejerce de acuerdo al artículo 115 de la LSCM de un año.

1.7.1 SISTEMA DE ACTUACIÓN

No obstante, lo anterior, el Pleno del Ayuntamiento de Aranjuez, en sesión ordinaria de fecha 30 de octubre de 2024 acordó aprobar definitivamente el cambio de sistema de actuación de Cooperación por el de Compensación, siendo publicado dicho acuerdo en el BOCM nº 279 de fecha 22 de noviembre de 2024.


BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID

B.O.C.M. Núm. 279
VIERNES 22 DE NOVIEMBRE DE 2024
Pág. 135

III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE

52

ARANJUEZ

URBANISMO

El Pleno del Ayuntamiento de Aranjuez, en sesión ordinaria celebrada en el día 30 de octubre de 2024, adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:


Primero.—Aprobar definitivamente el cambio de sistema de actuación de Cooperación por el de Compensación para el desarrollo del Sector X denominado “Entrevías” (expediente número 23/1840), a solicitud de Inversiones Inmobiliarias Canvives, S. A. U.

Segundo.—Publicar el presente acuerdo en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID y en la página web municipal (artículo 70 ter.2 Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local), procediendo asimismo a la notificación individualizada a los propietarios del suelo incluidos en el ámbito del referido sector.

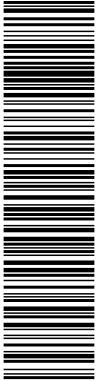
Lo que se publica para general conocimiento.

En Aranjuez, a 5 de noviembre de 2024.—El concejal-delegado de Urbanismo, Ignacio Díaz Toribio.

(02/18.435/24)


pág. 19

DOCUMENTO .Proyecto: PP Bloque III	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: SHNNA-XJWSX-I4IF1 Fecha de emisión: 10 de Marzo de 2025 a las 14:45:32 Página 21 de 103	FIRMAS	ESTADO NO REQUIERE FIRMAS



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1674587 SHNNA-XJWSX-I4IF1 C1DD9AB9B3D431641A4B115FC0A9E7935A551162) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.aranjuez.es>

De este modo, y tras el correspondiente trámite de información pública y posterior aprobación definitiva, la superficie ordenada por el Plan Parcial se ejecutará por el Sistema de Compensación, que podrá ejercerse por propietarios de terrenos, dentro del ámbito de actuación, que representen al menos el 50% de la superficie total del ámbito (art.104 de la Ley 9/2001 del Suelo de la CAM).

Como consecuencia de ello, el Proyecto de Reparcelación del ámbito, sin perjuicio de las demás determinaciones a que se refiere la Ley, contendrá las siguientes:

- La adscripción al Ayuntamiento de Aranjuez de las correspondientes superficies de cesión obligatoria exigidas por la ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid y previstas en el Plan Parcial. Por consiguiente, en el Proyecto de Reparcelación se concretarán igualmente los suelos capaces de materializar el 10% de cesión del Aprovechamiento Tipo al Ayuntamiento.
- Para el Proyecto de Reparcelación se podrá acudir a los procedimientos abreviados de tramitación previstos en el artículo 161 de la ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid.

La Junta de Compensación conservará la posesión de los terrenos urbanizados hasta la recepción de las obras por parte del Ayuntamiento.

1.7.2. GESTIÓN DEL PLAN

La Junta de Compensación del Sector X “Entrevías” asumirá las obligaciones que resulten necesarias para su desarrollo mediante Iniciativa Privada y llevará a cabo todas las actuaciones subsiguientes presentando los preceptivos documentos en las condiciones y plazos que se establecen en el citado Anexo II que regula los aspectos de gestión y de ejecución, todo ello de conformidad con el artículo 106.1 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid tras operarse el cambio en el sistema de actuación, de Cooperación a Compensación:

1. La iniciativa de los propietarios de suelo, deberá formalizarse mediante la presentación en el Municipio de los siguientes documentos:

a) Acreditación de la representación por los propietarios que adopten la iniciativa de al menos el 50 por 100 de la superficie del ámbito de actuación, sector o unidad de ejecución, acompañada de la relación concreta e individualizada de los bienes y derechos comprendidos en el ámbito, sector o unidad de ejecución, que deban quedar vinculados al sistema de ejecución para llevar a cabo ésta, con expresión de sus titulares e indicación de su residencia y domicilio de acuerdo con los datos del Registro de la Propiedad y, en su caso, del Catastro.

b) Plan de Sectorización y/o Plan Parcial del sector a que se refiera, cuando éstos sean necesarios, debiendo delimitar la unidad o unidades de ejecución en que se divide.

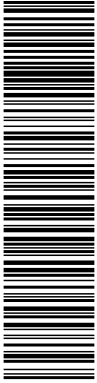
c) Proyecto de urbanización del ámbito, sector o unidad de ejecución.

d) Propuesta de estatutos y bases de actuación de la Junta o Juntas de Compensación.

e) Acreditación de haberse insertado anuncio de la iniciativa en el «Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid» y en, al menos, uno de los diarios de mayor difusión en ella.



DOCUMENTO .Proyecto: PP Bloque III	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: SHNNA-XJWSX-I4IF1 Fecha de emisión: 10 de Marzo de 2025 a las 14:45:32 Página 22 de 103	FIRMAS	ESTADO NO REQUIERE FIRMAS



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1674587 SHNNA-XJWSX-I4IF1 C2DD9ABDB3D4316414B115E0A0E7035A551162) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.aranjuez.es>

1.7.3. TITULARIDADES Y ADJUDICACIÓN DEL SUELO

La estructura de la propiedad del suelo queda definida en el epígrafe 1.3 del bloque 1 de la presente memoria del Plan Parcial. En el Proyecto de Reparcelación, se adjudicará a cada uno de los titulares las fincas privativas resultantes con la asignación del coeficiente de participación en las obligaciones de urbanización para su afección registral.

El suelo que el Plan establece como redes tendrá carácter de dominio público de uso público o afectos a un servicio público, y serán adjudicados al Ayuntamiento de Aranjuez en el Proyecto de Reparcelación.

El tramo de la vía pecuaria “*Vereda de Fuente de la Reina al Puente de Francisquete*” que discurre en parte de la delimitación del ámbito se mantiene en los mismos parámetros al incorporarse en el Plan como red supramunicipal que se recogerá en el Proyecto de Reparcelación como titularidad de la Comunidad de Madrid.





Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1674587 SHNNA-XJWSX-I4IF1 C2DD9ABD3D1641A4B115EC0A0E7935A551162) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.aranjuez.es>

VOLUMEN 2. NORMATIVA URBANÍSTICA

CAPÍTULO 1. DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL

1.1. USO GLOBAL Y USOS PORMENORIZADOS

El uso principal y característico del sector es INDUSTRIAL-TERCIARIO.

1.2. COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN DE LOS USOS LUCRATIVOS

El coeficiente de homogeneización es 1 dado que en la propuesta del Plan Parcial se considera un ÚNICO uso lucrativo.

1.3. APROVECHAMIENTO UNITARIO. APROVECHAMIENTO LUCRATIVO TOTAL Y PORMENORIZADO POR USOS

APROVECHAMIENTO RESULTANTE DEL SECTOR X "ENTREVÍAS"	
Superficie bruta total	69.785,00 m ²
Superficies dotaciones públicas existentes	13.356,30 m ²
Vía Pecuarias	8.441,12 m ²
Enagas-CLH	1.549,08 m ²
Viario Público	3.366,10 m ²
SUPERFICIE SECTOR	56.428,70 m²

APROVECHAMIENTO TIPO (A.T.) **0,50 m²/m²**

APROVECHAMIENTO TOTAL DEL SECTOR **28.214,35 uas**

1.4. COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD DEL SECTOR

El aprovechamiento máximo del ámbito se obtiene aplicando el coeficiente establecido en la ficha de condiciones (0,50 m²e del uso característico/m²s) a la superficie de suelo privado incluido (56.428,70 m²s). En este caso, como el único uso del sector es el Industrial-Terciario, no existen coeficientes de ponderación y por lo tanto, la edificabilidad máxima es de:

$$56.428,70 \text{ m}^2\text{s} \times 0,50 \text{ m}^2\text{c}/\text{m}^2\text{s} = 28.214,35 \text{ m}^2\text{e}$$

La edificabilidad correspondiente a los propietarios es:

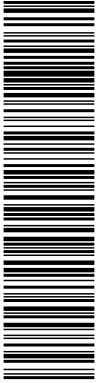
$$28.214,35 \text{ m}^2\text{e} \times 0,90 = 25.392,91 \text{ m}^2\text{e}$$

Y la cesión al Ayuntamiento (10%) es:

$$28.214,35 \text{ m}^2\text{e} \times 0,10 = 2.821,43 \text{ m}^2\text{e}$$



DOCUMENTO .Proyecto: PP Bloque III	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: SHNNA-XJWSX-I4IF1 Fecha de emisión: 10 de Marzo de 2025 a las 14:45:32 Página 24 de 103	FIRMAS	ESTADO NO REQUIERE FIRMAS



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1674587 SHNNA-XJWSX-I4IF1 C2DD9AB9B3D4316414B115FC0A9E7935A551162) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.aranjuez.es

1.5. CALIFICACIÓN Y GESTIÓN DE LOS TERRENOS DESTINADOS A REDES PÚBLICAS E INFRAESTRUCTURAS DE CARÁCTER GENERAL

REDES PÚBLICAS.

1.5.1.-REDES SUPRAMUNICIPALES

El art. 36.4 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid señala que el sistema de redes supramunicipales sólo podrá ser establecido por el planeamiento regional territorial o, en su defecto, por el planeamiento general.

En consecuencia, la definición de cualquier elemento de una red pública supramunicipal, localización, capacidad o cualesquiera otras características de los suelos que formen parte de las redes supramunicipales en un Municipio serán las que resulten de las determinaciones establecidas por estos planeamientos en suelos urbanizables.

En la ficha urbanística de condiciones del Sector X de Aranjuez únicamente se menciona la existencia de una red supramunicipal correspondiente a la Vía Pecuaria que bordea el ámbito por su límite norte, la cual se mantiene en la ordenación planteada, con una superficie de 8.441,12 m².

1.5.2.- REDES GENERALES

En base a las determinaciones de la Ficha Urbanística modificada del Sector X “Entrevías” recogida en el PGOU, establece las siguientes cesiones de superficie para Redes Generales:

CESIONES MÍNIMAS DE SUELO PARA REDES PÚBLICAS⁽¹⁾:

- Red General Infraestructuras Viarias:	1.672 m ²
- Red General de Zonas Verdes y Espacios Libres -	5.836 m ²
- Red Local de Viario Público:	La superficie resultante de la ordenación pormenorizada

⁽¹⁾ El Plan Parcial deberá justificar el cumplimiento del artículo 36 de la LSCM 9/01.

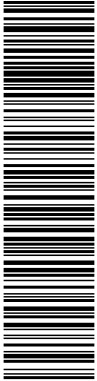
La Ley 6/2011, de 28 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas de la Comunidad de Madrid, en su artículo 17 Modifica el apartado 5 del artículo 36 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid, que queda redactado en los siguientes términos:

“5. El sistema de redes generales deberá definirse en la ordenación estructurante respecto al conjunto del Municipio, de forma que cada una tenga las dimensiones y características suficientes para satisfacer adecuadamente las necesidades sociales actuales y potenciales.

A tales efectos, y por referencia a la capacidad total máxima de los suelos urbanos no consolidados y urbanizables y respecto a un módulo de 100 metros cuadrados de superficie edificable de cualquier uso, excepto el industrial, deberán cederse 20 metros cuadrados por dicho concepto, cuyo destino será fijado por dichas necesidades.”

La Disposición Transitoria Tercera de la citada Ley 6/2011, establece el régimen transitorio relativo a las cesiones, con las siguientes determinaciones:





Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1674587 SHNNA-XJWSX-I4IF1 C1DD9AB9B3D431641A4B115FC0A9E7935A551162) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.aranjuez.es>

“Lo dispuesto en los artículos 36.5 y 6 y el artículo 38.2 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, será de aplicación a los expedientes de planeamiento que a la entrada en vigor de la presente ley no estuvieran aprobados definitivamente, cualesquiera que sean las previsiones del Plan al respecto y sin necesidad de modificar éste, cuando así se haya solicitado por acuerdo del Pleno del Ayuntamiento y sin necesidad de retrotraerse a fases anteriores en la tramitación.”

En base a lo señalado anteriormente, y en cumplimiento de la legislación vigente en materia de suelo, el presente Plan Parcial, de uso industrial, propone una superficie de Redes Generales que no se adapta los estándares previstos en el texto de la Ley de 2001, sino que en cumplimiento del nuevo precepto, **el Plan Parcial propone unas Redes Generales con las dimensiones y características suficientes para satisfacer adecuadamente las necesidades sociales actuales y potenciales**, respetando en gran medida la Ordenación de la Documentación Gráfica de la Ficha Urbanística del PGOU.

Las Redes Generales propuestas por el Plan Parcial, por lo tanto, son las siguientes:

REDES PÚBLICAS	
<i>Redes Generales</i>	
Zona Verde General (ZVG)	6.063,70 m ²
Servicios e Infraestructuras (SI)	6.907,52 m ²
Red Viaria General (Duplicación)	2.848,47 m ²
Red Viaria General (Existente)	3.366,10 m ²
Total Redes Generales	19.185,79 m²

1.5.3.- REDES LOCALES

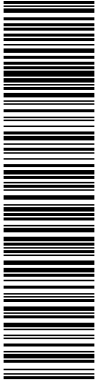
Como hemos señalado anteriormente, la ficha del sector no establece un mínimo para las cesiones de Red Local de Viario Público, ya que lo refiere a “la resultante de la ordenación pormenorizada”.

La Ley 6/2011, de 28 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas de la Comunidad de Madrid, en su artículo 17 Modifica el apartado 6 del artículo 36 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid, que queda redactado en los siguientes términos:

“6. El sistema de redes locales de un municipio se dimensionará respecto a cada ámbito de actuación o sector y/o unidad de ejecución atendiendo a las necesidades de la población prevista y de complementariedad respecto a las respectivas redes generales y supramunicipales. El planeamiento urbanístico podrá imponer condiciones de agrupación a las dotaciones locales de forma que se mejoren sus condiciones funcionales, sin que ello redunde en ningún caso en reducción de los estándares fijados en este artículo. En todo caso, en cada ámbito de suelo urbano no consolidado o sector y/o unidad de ejecución de suelo urbanizable no destinados a uso industrial, se cumplirán las siguientes condiciones mínimas:

a) La superficie total en el ámbito o sector y/o unidad de ejecución de elementos de las redes locales de equipamientos y/o infraestructuras y/o servicios será de 30 metros cuadrados por cada 100 metros cuadrados construidos.





Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1674587 SHNNA-XJWSX-I4IF1 C/DOA08B03D/316/41A/B115ECOAGE7035/A551162) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.aranjuez.es>

b) Del total de la reserva resultante de cumplir el apartado anterior, al menos el 50 por 100 deberá destinarse a espacios libres públicos arbolados.

c) Por cada 100 metros cuadrados edificables o fracción de cualquier uso deberá preverse, como mínimo, una plaza y media de aparcamiento, siempre en el interior de la parcela privada. La dotación mínima de plazas de aparcamiento deberá mantenerse, aunque se modifique el uso.”

Como hemos señalado anteriormente, la Disposición Transitoria Tercera de la citada Ley 6/2011, establece el régimen transitorio relativo a las cesiones, con las siguientes determinaciones:

“Lo dispuesto en los artículos 36.5 y 6 y el artículo 38.2 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, será de aplicación a los expedientes de planeamiento que a la entrada en vigor de la presente ley no estuvieran aprobados definitivamente, cualesquiera que sean las previsiones del Plan al respecto y sin necesidad de modificar éste, cuando así se haya solicitado por acuerdo del Pleno del Ayuntamiento y sin necesidad de retrotraerse a fases anteriores en la tramitación.”

En base a lo señalado anteriormente, y en cumplimiento de la legislación vigente en materia de suelo, el presente Plan Parcial, de uso industrial, propone una superficie de Redes Locales que no se adapta los estándares previstos en el texto de la Ley de 2001, sino que en cumplimiento del nuevo precepto, **el Plan Parcial no define ningún suelo como red local**, ya que todas las definidas tienen el carácter de Red General, salvo la superficie correspondiente a la nueva vía de servicio que ha sido calificada con esta categoría.

<i>Redes Locales</i>	
Red Viaria Local (RVL) - Vía de servicio	5.363,17 m ²
Total Redes Locales	5.363,17 m²

1.6. CUMPLIMIENTO DE LAS PREVISIONES DE RESERVA DE SUELO PARA REDES PÚBLICAS

REDES PÚBLICAS	
<i>Redes Generales</i>	
Zona Verde General (ZVG)	6.063,70 m ²
Servicios e Infraestructuras (SI)	6.907,52 m ²
Red Viaria General (Duplicación)	2.848,47 m ²
Red Viaria General (Existente)	3.366,10 m ²
Total Redes Generales	19.185,79 m²

<i>Redes Locales</i>	
Red Viaria Local (RVL) - Vía de servicio	5.363,17 m ²
Total Redes Locales	5.363,17 m²

RED SUPRAMUNICIPAL - VÍA PECUARIA	8.441,12 m²
--	-------------------------------

TOTAL REDES PÚBLICAS	32.990,08 m²
-----------------------------	--------------------------------





Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1674587 SHNNA-XJWSX-I4IF1 C2DD9AB9B3D31641A4B115E0A0E7035A551162) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.aranjuez.es>

1.7. JUSTIFICACIÓN DE LA DOTACIÓN DE PLAZAS DE APARCAMIENTO

1.7.1. JUSTIFICACIÓN DE LA DOTACIÓN DE PLAZAS DE APARCAMIENTO EN PARCELA PRIVADA

En relación con la reserva mínima de plazas de aparcamiento, en el cuadro siguiente se justifica su cumplimiento:

	(1'5 Plaza por 100 m ²)	
	SUPERFICIES DE SUELO	EDIFICABILIDAD
USOS LUCRATIVOS	36.794,92 m ²	28.214,35 m ² e
		DOTACIÓN APARCAMIENTO
		423 plazas

Se asigna una plaza y media de aparcamiento por cada 100 m²c según asigna el PGOU para el uso industrial.

Tras la modificación del Artículo 36 por la LEY 11/2022, de 21 de diciembre, de Medidas Urgentes para el Impulso de la Actividad Económica y la Modernización de la Administración de la Comunidad de Madrid.

.....En el caso de que el planeamiento no hubiera establecido una reserva mínima de plazas de aparcamiento, por cada 100 metros cuadrados edificables o fracción de cualquier uso deberá preverse, como mínimo, una plaza y media de aparcamiento, siempre en el interior de la parcela privada. La dotación mínima de plazas de aparcamiento deberá mantenerse, aunque se modifique el uso.

Los estándares de dotación mínima por uso se incorporarán en las correspondientes ordenanzas particulares.

1.8. NIVELES MÍNIMOS QUE DEBEN ALCANZAR LOS SERVICIOS URBANOS PARA PERMITIR LA UTILIZACIÓN DE LOS TERRENOS.

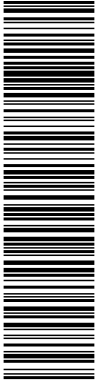
Se consideran como servicios urbanos mínimos necesarios para permitir la utilización de los terrenos, los de abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales y suministro de energía eléctrica, a los que habría que añadir unas adecuadas condiciones de accesibilidad. En este sentido, y en función de lo establecido en la legislación vigente, cumpliéndose estos mínimos, y garantizando debidamente ante el Ayuntamiento la completa terminación de los mismos, se podría acometer la construcción de las parcelas edificables en el momento en que sea previsible que al terminar dichas construcciones la urbanización pudiera estar totalmente ejecutada, condicionando, en su caso, su utilización a dicha finalización.

El nivel necesario a alcanzar por los servicios urbanos sería el siguiente:

- Red viaria: Ejecución del encintado de bordillo perimetral a la parcela a edificar.
- Saneamiento: Ejecución total de las redes de pluviales y fecales, con continuidad hasta los puntos finales de vertido y conexión a las redes generales municipales.
- Abastecimiento de agua: Ejecución de la red correspondiente que garantice una dotación de 400 litros/hab/día.



DOCUMENTO .Proyecto: PP Bloque III	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: SHNNA-XJWSX-I4IF1 Fecha de emisión: 10 de Marzo de 2025 a las 14:45:32 Página 28 de 103	FIRMAS	ESTADO NO REQUIERE FIRMAS

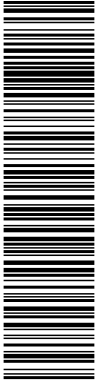


Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1674587 SHNNA-XJWSX-I4IF1 C2DD9AB93D4316414B115FC0A0E7035A551162) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.aranjuez.es/>

- Energía eléctrica: Ejecución de la red de Baja Tensión y Centros de Transformación adecuados para la prestación del servicio, según las previsiones de potencia estimadas.

En función de ello, y alcanzada dicha situación, podrán solicitarse licencias de edificación, antes de que las mismas hayan adquirido la condición de “solar”. Dicha simultaneidad entre urbanización y edificación requerirá el cumplimiento exhaustivo de las condiciones establecidas en la legislación vigente. (Art. 20 de la L.S.C.M).





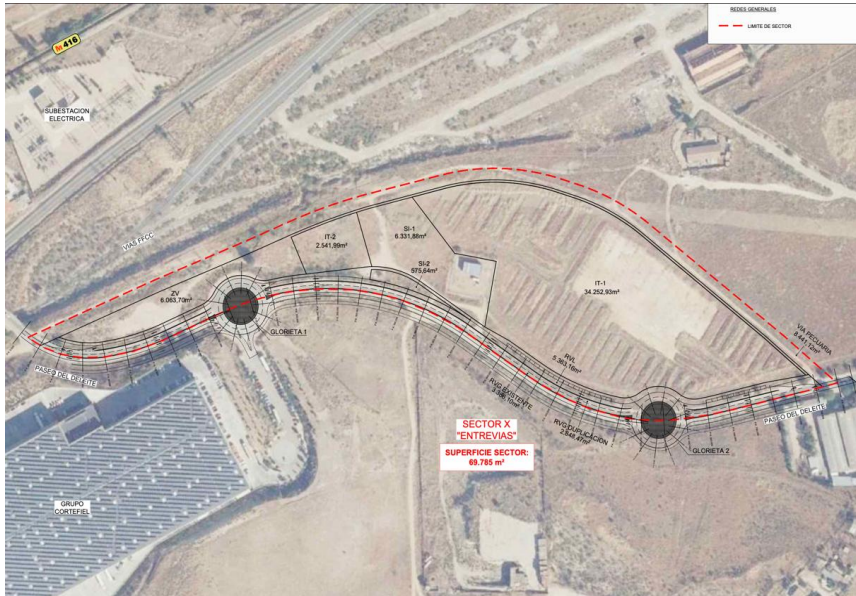
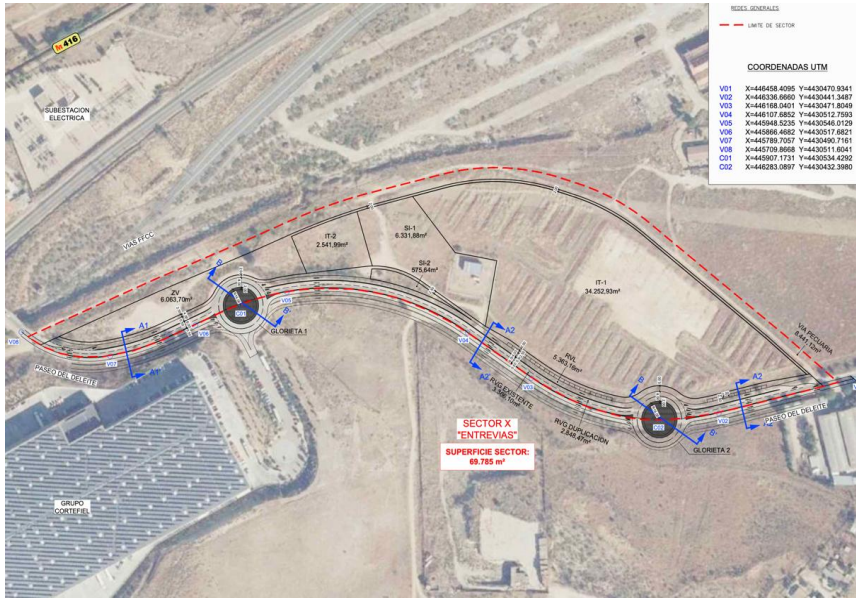
Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1674587 SHNNA-XJWSX-I4IF1 C1DD9ABDB3D4316414B115E0A0E7035A551162) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.aranjuez.es>

CAPÍTULO 2. INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS URBANOS

2.1. ESTRUCTURA VIARIA

2.1.1. ALINEACIONES Y RASANTES

Se detallan en los planos O-4.1 y O-4.2.1 que aparecen en el Volumen 3, planos de ordenación y de los cuales se muestran imágenes a continuación.



DOCUMENTO .Proyecto: PP Bloque III	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: SHNNA-XJWSX-I4IF1 Fecha de emisión: 10 de Marzo de 2025 a las 14:45:32 Página 30 de 103	FIRMAS	ESTADO NO REQUIERE FIRMAS

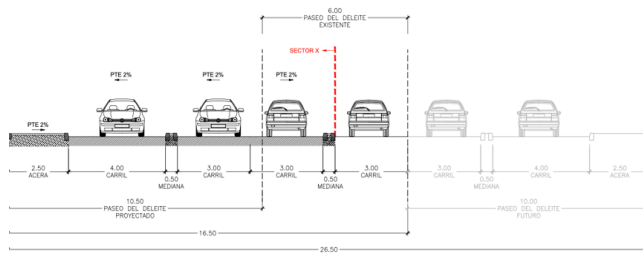


Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1674587 SHNNA-XJWSX-I4IF1 C2DD9ABDB3D4316414B115ECC0A0E7935A551162) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.aranjuez.es>

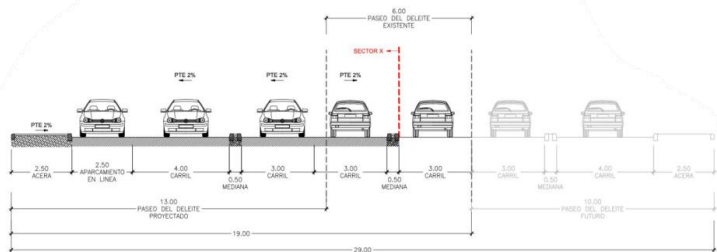
2.1.2. SECCIONES TIPO

Se detalla en el plano O-4.3.1 que aparece en el Volumen 3, planos de ordenación y del cual se adjunta imagen a continuación.

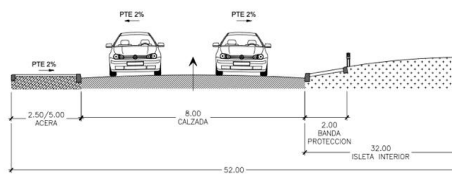
SECCIÓN TIPO A1-A1'
ESCALA 1:100 COTAS EN Metros



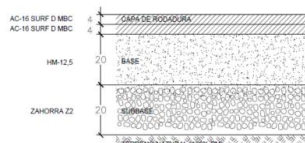
SECCIÓN TIPO A2-A2'
ESCALA 1:100 COTAS EN Metros



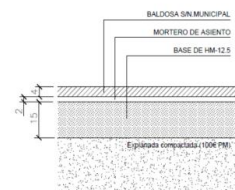
SECCIÓN TIPO B-B'
ESCALA 1:100 COTAS EN Metros

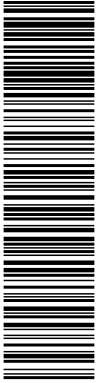


SECCIÓN CONSTRUCTIVA EN CALZADA
ESCALA 1:100 COTAS EN Centímetros



SECCIÓN CONSTRUCTIVA EN ACERA
ESCALA 1:100 COTAS EN Centímetros





Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1674587 SHNNA-XJWSX-I4IF1 C4DDABD3D431641A4B115E0A0E7935A551162) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.aranjuez.es>

SECCIÓN TIPO A1-A1' Y A2-A2'

El límite del ámbito se ubica en el eje de la calzada del Paseo del Deleite existente, de forma que se facilite la duplicación de la calzada de dicho viario hacia el sector X y, a futuro, hacia los sectores urbanizables a desarrollar. Asimismo, y, a fin de poder facilitar, el acceso de las nuevas actividades a desarrollarse dentro del sector, sin afectar al tráfico principal que discurre por el paseo, se prevé la ejecución de una vía de servicio.

Se define, por tanto, el viario, dentro del sector, como duplicación del Paseo del Deleite, construyendo una mediana de 0,5 m, que permita separar el carril de la calzada más alejada del sector (enfrente), con dos carriles de 3 m cada uno, una “terciana” (que separe la calzada de la vía de servicio) de 0,5 m de anchura y la propia vía de servicio con 6,5 m de ancho, con carril de 4 m y acera de 2,5 m en cumplimiento de la Normativa de accesibilidad (establecido en Orden TMA/851/2021, de 23 de julio).

SECCIÓN TIPO B-B'

Esta sección se corresponde con las glorietas, una de ellas a ejecutar de similares características a la ya existente.

2.2. INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS Y SERVICIOS URBANOS

Estas redes se definen a nivel esquemático en el presente Plan Parcial y se definirán con todo detalle en el proyecto de urbanización. A continuación, se describen, no obstante, la conexión con las redes generales, de acuerdo con las indicaciones de las compañías suministradoras.

RED DE DISTRIBUCIÓN DE AGUA.

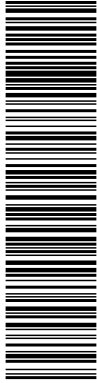
El caudal medio que demanda el ámbito, calculado según las vigentes Normas para Redes de Abastecimiento del Canal de Isabel II, es de 234,81 m³/día, según se puede comprobar en el cuadro siguiente.

DEMANDA DE AGUA POTABLE DEL SECTOR X "ENTREVIAS" T.M. ARANJUEZ (MADRID)

PARCELAS	USO	SUPERFICIE DE SUELO (m ²)		DOTACIÓN	DEMANDA AGUA POTABLE (m ³ /día)	DEMANDA AGUA POTABLE (l/día)	CAUDAL MEDIO (l/s)	CAUDAL PUNTA (l/s)
		SUPERFICIE DE PARCELA (m ²)	SUP. EDIFICABLE OTROS USOS (m ²)					
IT	INDUSTRIAL-TERCIARIO	36.794,92 m ²	28.214,35 m ²	8,00 l/m ² /día	225,71 m ³ /día	225.714,80 l/día	2,61 l/s	7,84 l/s
ZVG	ZONA VERDE-GENERAL	6.065,70 m ²		1,50 l/m ² /día	9,10 m ³ /día	9.092,55 l/día	0,11 l/s	0,32 l/s
SI	SERVICIOS E INFRAESTRUCTURAS	6.907,52 m ²			0,00 m ³ /día	0,00 l/día	0,00 l/s	0,00 l/s
RVG	RED VIARIA GENERAL	6.214,57 m ²			0,00 m ³ /día	0,00 l/día	0,00 l/s	0,00 l/s
RVI	RED VIARIA LOCAL	5.365,17 m ²			0,00 m ³ /día	0,00 l/día	0,00 l/s	0,00 l/s
TOTALES.....		61.343,88 m²	28.214,35 m²		234,81 m³/día	234.810,35 l/día	2,72 l/s	8,15 l/s

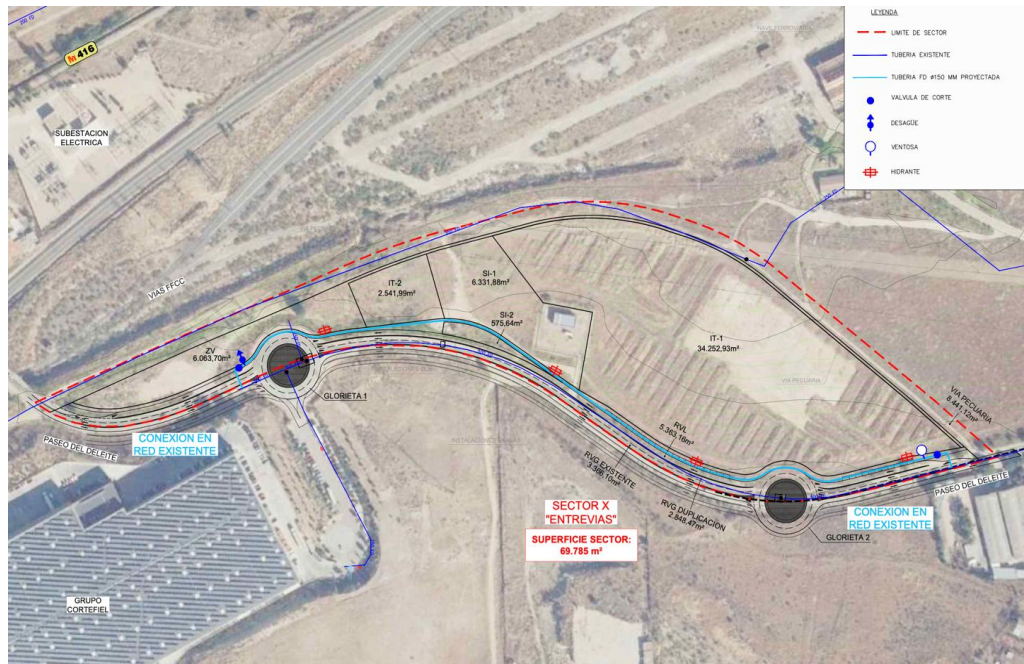
De acuerdo al 2º informe de Viabilidad de suministro del Canal de Isabel II de fecha 22 de octubre de 2015, para poder transportar el caudal demandado a la zona de consumo se deberán realizar las siguientes conexiones a la red de abastecimiento:





Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1674587 SHNNA-XJWSX-I4IF1 C4DD9ABDB3D31641A1B115E0A0E7935A551162) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.aranjuez.es/

Se deberá una conexión a la red de abastecimiento existente en la conducción de diámetro 500 mm que discurre por el Paseo del Deleite, según se indica en la imagen siguiente.



RED DE SANEAMIENTO (EVACUACIÓN DE AGUAS RESIDUALES)

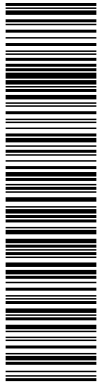
De acuerdo con las vigentes Normas para el Redes de Saneamiento del Canal de Isabel II, el caudal de vertido generado por el ámbito es de 192,99 m³/día, si bien, la gestión de esta red le corresponde al Ayuntamiento.

CAUDAL DE AGUAS RESIDUALES DEL DEL SECTOR X "ENTREVÍAS" T.M. ARANJUEZ (MADRID)

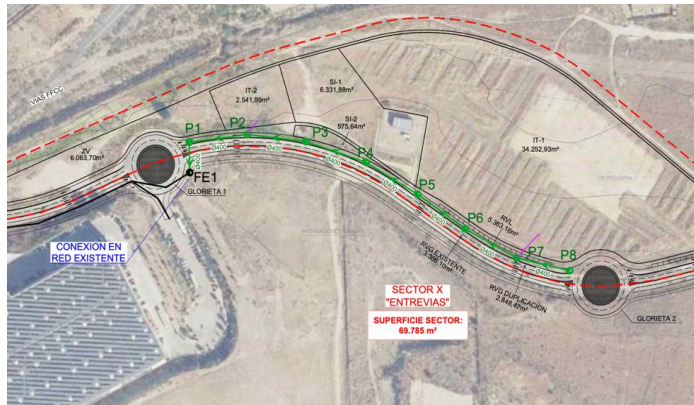
PARCELAS	USO	SUPERFICIE DE SUELO (m²)		DIFUSIÓN	DEMANDA AGUA POTABLE (m³/día)	Coeficiente de retención	CAUDAL MEDIO TOTAL AGUAS RESIDUALES (m³/día)	CAUDAL MEDIO TOTAL AGUAS RESIDUALES (l/s)	CAUDAL MÍNIMO AGUAS RESIDUALES (l/s)	CAUDAL PUNTA AGUAS RESIDUALES (l/s)
		SUPERFICIE DE PARCELA (m²)	SUF. EDIFICABLE O TIPO USOS (m²)							
IT	INDUSTRIAL-TERMINADO	38.764,92 m²	38.764,92 m²	0,00 m³/día	225,71 m³/día	0,015	181,00 m³/día	2,111 l/s	0,000 l/s	5,903 l/s
ZV	ZONA VERDE GENERAL	6.063,70 m²		1,20 m³/día	9,33 m³/día	0,000	0,00 m³/día	0,000 l/s	0,000 l/s	0,000 l/s
SI	SERVICIOS E INSTALACIONES	6.090,22 m²		1,20 m³/día	16,36 m³/día	0,000	0,00 m³/día	0,000 l/s	0,000 l/s	0,000 l/s
RVO	RED VIVIENDA GENERAL	6.214,57 m²		1,20 m³/día	9,22 m³/día	0,000	0,00 m³/día	0,000 l/s	0,000 l/s	0,000 l/s
RVL	RED VIVIENDA LOCAL	6.763,17 m²		1,20 m³/día	8,04 m³/día	0,000	0,00 m³/día	0,000 l/s	0,000 l/s	0,000 l/s
TOTALES		63.906,58 m²	38.764,92 m²		563,66 m³/día		192,00 m³/día	2,220 l/s	0,000 l/s	5,903 l/s

La evacuación de aguas residuales se realizará en la red de saneamiento existente en la glorieta frente a la nave de Cortefiel en el Paseo del Deleite, al sur del ámbito.



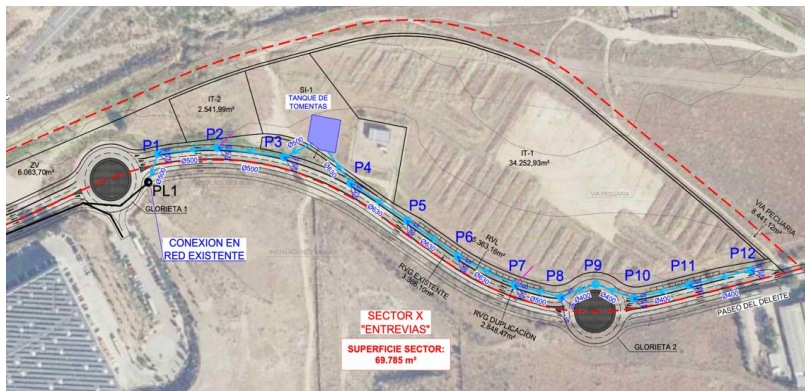


Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1674587 SHNNA-XJWSX-I4IF1 C2DD9ABDB3D4316414B115FC0A0E7935A551162) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.aranjuez.es>



Red de Saneamiento (Evacuación de las aguas de lluvia (aguas pluviales))

La evacuación de aguas pluviales se realizará en la red de saneamiento existente en la glorieta frente a la nave de Cortefiel en el Paseo del Deleite, al sur del ámbito, pero se limitará el caudal vertido mediante la ejecución de un tanque de tormentas.



SUMINISTRO ELÉCTRICO

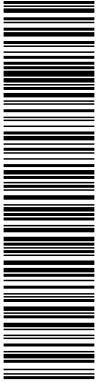
La demanda de potencia eléctrica asciende a 6.595,41 Kw.

DEMANDA ELÉCTRICA DEL DEL SECTOR X "ENTREVIAS" T. M. ARANJUEZ (MADRID)

PARCELAS	USO	SUPERFICIE DE SUELO (m²)		Potencia unitaria	DEMANDA de potencia (kw)
		SUPERFICIE DE PARCELA (m²)	SUP. EDIFICABLE OTROS USOS (m²)		
IT	INDUSTRIAL-TERCIARIO	36.794,92 m²	28.214,35 m²	0,125 kw	3.526,79 kw
ZVG	ZONA VERDE GENERAL	6.063,70 m²		0,125 kw	757,96 kw
SI	SERVICIOS E INFRAESTRUCTURAS	6.907,52 m²		0,125 kw	863,44 kw
RVG	RED VIARIA GENERAL	6.214,57 m²		0,125 kw	776,82 kw
RVL	RED VIARIA LOCAL	5.363,17 m²		0,125 kw	670,40 kw
TOTALES.....		61.343,88 m²	28.214,35 m²		6.595,41 kw



DOCUMENTO .Proyecto: PP Bloque III	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: SHNNA-XJWSX-I4IF1 Fecha de emisión: 10 de Marzo de 2025 a las 14:45:32 Página 34 de 103	FIRMAS	ESTADO NO REQUIERE FIRMAS



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1674587 SHNNA-XJWSX-I4IF1 C2DD9AB9B3D31641A4B115FC0A9E7035A551162) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.aranjuez.es>

El suministro eléctrico del ámbito se ajusta a las Condiciones Técnico-Económicas (CCTTEE) de la compañía suministradora, en este caso Unión Fenosa Distribución (UFD-Grupo Naturgy), produciéndose las conexiones en las siguientes condiciones:

La conexión se efectuará en nueva posición en barras de 15 kV de la subestación de Aranjuez (ARZ) con una nueva salida de compañía, de AL-240, realizando entrada y salida e instalando un centro de seccionamiento, equipado con telecontrol en las celdas de salida de línea y cliente, vía de comunicación GPRS/3G, y medida en envolvente independiente al seccionamiento.

Soluciones técnicas propuestas a las infraestructuras afectadas:

De este a oeste se describen las infraestructuras afectadas por el desarrollo:

Antena de Enagás junto al paseo del Deleite y que permanecerá donde está; se ha adaptado la ordenación del plan parcial para evitar su retranqueo.

Abastecimiento de agua potable:

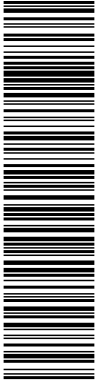
- Tubería de FD de 250 mm de agua potable que discurre por la vía pecuaria, al sur del sector, de este a oeste; en principio está tubería no será retranqueada.
- Tubería de FD de 500 mm de agua potable que discurre por el paseo del Deleite, al norte del sector, de este a oeste; en principio está tubería no será retranqueada y si protegida.

Redes eléctricas:

- Tres líneas aéreas de media tensión (SC/15 Kv) pertenecientes a Unión Fenosa distribución (UFD-Grupo Naturgy) que discurren al sur del sector, atravesando la futura parcela lucrativa IT-1 y que deberán ser soterradas por la vía pecuaria, de modo que se tendrá que contar con la autorización pertinente de dicha área.
- Dos líneas subterráneas de media tensión (DC/15 Kv) pertenecientes a Unión Fenosa distribución (UFD-Grupo Naturgy) que discurren al norte del sector, en paralelo al paseo del Deleite, atravesando la futura parcela lucrativa IT-1 y que deberán ser retranqueadas por el propio paseo para dejarlas fuera de la parcela lucrativa.
- Dos líneas subterráneas de alta tensión (DC/45 Kv) pertenecientes a Unión Fenosa distribución (UFD-Grupo Naturgy) que discurren al norte del sector, en paralelo al paseo del Deleite, y sobre las que en principio no se actuará, llegado el caso se protegerán.
- Dos líneas aéreas de alta tensión (DC/45 Kv) pertenecientes a Unión Fenosa distribución (UFD-Grupo Naturgy) que atraviesan el sector en sentido noreste-suroeste y sobre las que en principio no se actuará puesto que discurren por zonas de espacios libres de infraestructuras.
- Dos líneas aéreas de media tensión (DC/15 Kv) pertenecientes a Unión Fenosa distribución (UFD-Grupo Naturgy) que atraviesan el sector en sentido noreste-suroeste y sobre las que en principio no se actuará puesto que discurren por zonas de espacios libres de infraestructuras.
- Acometida subterránea de baja tensión para dar servicio a la antena de Enagás y que deberá ser retranqueada.



DOCUMENTO .Proyecto: PP Bloque III	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: SHNNA-XJWSX-I4IF1 Fecha de emisión: 10 de Marzo de 2025 a las 14:45:32 Página 35 de 103	FIRMAS	ESTADO NO REQUIERE FIRMAS



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1674587 SHNNA-XJWSX-I4IF1 C2DD9AB9B3D431641A4B115FC0A0E7035A551162) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.aranjuez.es>

Gasoductos:

- Dos gasoductos de acero Ø 4" y 6" que entra y salen de la estación de Enagás que que atraviesan el sector en sentido noreste-suroeste y sobre las que en principio no se actuará puesto que discurren por zonas de espacios libres de infraestructuras.

TELECOMUNICACIONES

En comunicaciones con la Compañía Suministradora en este caso, Telefónica de España SAU, ratifican el punto de conexión indicado con fecha 20 de agosto de 2015 se en el que se indicaba que las conexiones deberían realizarse en la arqueta ARQ-D existente del Pº del Deleite

2.3. GARANTÍAS DE SOSTENIBILIDAD DE LA PROPUESTA

El sector X se encuentra en un entorno peri urbano puesto que por su límite sur existe acceso rodado, el Paseo del Deleite, bajo el cual discurren las infraestructuras de saneamiento, abastecimiento, telecomunicaciones y energía eléctrica a las que se conectarán las demandas del propio sector; esto garantiza la sostenibilidad de la propuesta planteada puesto que no se requieren grandes desembolsos económicos ni grandes obras para poder dotar a las parcelas de los servicios necesarios ue les confieran la condición de solar.

2.4. JUSTIFICACIÓN DE CUMPLIMIENTO SOBRE ACCESIBILIDAD UNIVERSAL

En cumplimiento de lo dispuesto en el Código Técnico de la Edificación y en la Ley 8/1993, de 22 junio, de promoción de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas de Madrid, en la planificación propuesta, y con el grado de detalle que le corresponde, no hay obstáculo que impida que la edificación y la urbanización resulten accesibles para todas las personas y, especialmente, para las que estén en situación de limitación o con movilidad reducida.

Asimismo, se cumplen las condiciones de la Orden TMA/851/2021, de 23 de julio, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y la utilización de los espacios públicos urbanizados.

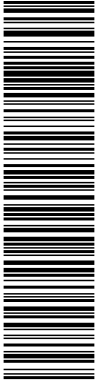
Por lo anterior se considera que se favorece la integración y no discriminación de personas con movilidad reducida o en situación de limitación.

Las medidas constructivas y técnicas concretas que garanticen la accesibilidad serán definidas y analizadas en el proyecto que se presente para la obtención de la correspondiente licencia.

En el desarrollo del Plan del sector X “Entrevías” de Aranjuez, será de aplicación la Ley 8/1993, de 22 de junio, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas de la Comunidad de Madrid y la Orden TMA/851/2021, de 23 de julio, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y la utilización de los espacios públicos urbanizados.



DOCUMENTO .Proyecto: PP Bloque III	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: SHNNA-XJWSX-I4IF1 Fecha de emisión: 10 de Marzo de 2025 a las 14:45:32 Página 36 de 103	FIRMAS	ESTADO NO REQUIERE FIRMAS



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1674587 SHNNA-XJWSX-I4IF1 C2DD9ABDB3D431641A1B115EC0A0E7035A551162) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.aranjuez.es>

CAPÍTULO 3. DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

3.1. DISPOSICIONES GENERALES

3.1.1. NORMAS GENERALES DE USO

El presente Plan Parcial señala 5 zonas de ordenación pormenorizada, reguladas por sus correspondientes ordenanzas zonales, cuyo ámbito de aplicación queda definido en el correspondiente plano de zonificación.

Las zonas, y las ordenanzas que las regulan, son las siguientes:

- 1 – Industrial-Terciario (IT).
- 2 – Zonas verdes (ZV)
- 3 – Red viaria (RV)
- 4 – Vía Pecuaria (RSM-VP)
- 5 – Servicios e Infraestructuras (SI)

En todo aquello que de forma específica no quede regulado en estas Normas Urbanísticas será de aplicación la Normativa definida sobre estos conceptos en el PGOU vigente de Aranjuez.

3.1.2. NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN

Será de aplicación, con carácter general, la Normativa definida en el PGOU vigente de Aranjuez.

3.1.3. NORMAS GENERALES DE URBANIZACIÓN

Las obras de urbanización del sector comprenderán:

- Las señaladas en el art 97 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid.
- Con carácter general, lo regulado en el PGOU vigente de Aranjuez.
- En cuanto a sus características, especificaciones y exigencias, se ajustarán a lo señalado en el

Apartado 2.2. INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS Y SERVICIOS URBANOS del Bloque III (“DOCUMENTACIÓN NORMATIVA”) – Volumen 2 (“NORMATIVA URBANÍSTICA”) – Capítulo 2 (“INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS URBANOS”) del presente documento.

3.2. ORDENACIÓN Y REGULACIÓN DE LOS TERRENOS QUE CONFORMAN LAS REDES PÚBLICAS

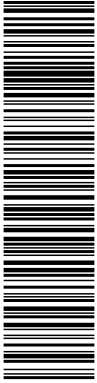
3.2.1. REGULACIÓN DE LOS USOS DE LAS REDES PÚBLICAS

Constituyen las redes públicas aquellos elementos de la ordenación relativos a red viaria, infraestructuras y espacios libres al servicio de la población futura del ámbito y del resto del municipio (redes locales y supramunicipales).

Dichas redes se regulan mediante las siguientes ordenanzas:



DOCUMENTO .Proyecto: PP Bloque III	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: SHNNA-XJWSX-I4IF1 Fecha de emisión: 10 de Marzo de 2025 a las 14:45:32 Página 37 de 103	FIRMAS	ESTADO NO REQUIERE FIRMAS



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1674587 SHNNA-XJWSX-I4IF1 C2DD9ABDB3D316414B115FC0A0E7035A551162) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.aranjuez.es>

- 1 – Industrial-Terciario (IT).
- 2 – Zonas verdes (ZV)
- 3 – Red viaria (RV)
- 4 – Vía Pecuaria (RSM-VP)
- 5 – Servicios e infraestructuras (SI)

Estos suelos correspondientemente urbanizados serán cedidos al Ayuntamiento de Aranjuez (ZV, RV y parte de SI) y a la Comunidad de Madrid (RSM-VP). El resto de los suelos destinados a Servicios e Infraestructuras (SI) se asignarán a las compañías suministradoras en la cuantía que se defina en el Proyecto de Reparcelación.

3.2.2. CONDICIONES PARTICULARES DE LAS REDES PÚBLICAS

Como norma general se establece que de las distintas condiciones que señala una Ordenanza para cada zona, en caso de discrepancia, prevalecerá siempre la que señale el Plan General.

3.2.3. ORDENANZA PARTICULAR DE LA ZONA 2 - ZONAS VERDES (ZV)

3.2.3.1. ÁMBITO DE APLICACIÓN

Corresponde a las zonas destinadas a ser ajardinadas y tratadas adecuadamente de acuerdo con su uso específico de ornato, protección y estancia.

Es de aplicación en las parcelas denominadas (ZV).

3.2.3.2. CARÁCTER

En cuanto a las actuaciones propiamente edificatorias, las únicas que se permiten en estas áreas verdes son las de iniciativa y uso públicos, tales como parques infantiles, exposiciones al aire libre, monumentos y en general las de carácter cultural o recreativo, así como quioscos destinados a la venta de prensa en general, caramelos y frutos secos, helados, flores, artesanías, quioscos-bares, etc., estando supeditadas estas instalaciones a la autorización previa de la Corporación Municipal y con las condiciones siguientes:

3.2.3.3. CONDICIONES DE DISEÑO

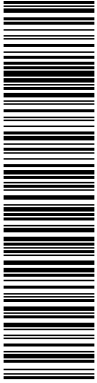
Las zonas verdes deberán tratarse con plantaciones y zonas libres de descanso, y responderán a un diseño naturalista tratando de reproducir los espacios verdes de alto valor ecológico e histórico de Aranjuez, contando con servicios de riego, alumbrado público, etc. Se deberá arbolado el 50% de la superficie fomentando la plantación de arbolado de gran porte.

3.2.3.4. CONDICIONES DE USO

Los usos permitidos serán los propios de espacios verdes (esparcimiento, recreo, expansión, etc.), si bien se permite una ocupación de un 1% para los siguientes usos:



DOCUMENTO .Proyecto: PP Bloque III	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: SHNNA-XJWSX-I4IF1 Fecha de emisión: 10 de Marzo de 2025 a las 14:45:32 Página 38 de 103	FIRMAS	ESTADO NO REQUIERE FIRMAS



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1674587 SHNNA-XJWSX-I4IF1 C2DD9ABDB3D431641A4B115FC0A0E7935A551162) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.aranjuez.es>

- Juegos infantiles

- Edificaciones, ya sean fijas o desmontables, en las condiciones que establece la Ordenanza de aplicación.

- Instalaciones deportivas sin espectadores siempre que su diseño se integre con las zonas verdes.

3.2.3.5. CONDICIONES DE VOLUMEN

Cualquier construcción se retranqueará 5 m de cualquiera de sus linderos, la superficie máxima construida será igual o inferior a 0,01 m²e/m²s y su altura no superará los 4 m medidos desde cualquier punto de la rasante del terreno.

3.2.3.6. PROTECCIÓN DEL ARBOLADO

Deberán cumplirse las determinaciones de la Ley 8/2005, de 26 de diciembre, de Protección y Fomento del Arboles Urbano de la Comunidad de Madrid, donde se recoge la prohibición de tala y podas drásticas e indiscriminadas, las obligaciones de los propietarios de arbolado urbano, la obligación de redactar un inventario municipal de arbolado urbano, y un plan de conservación del mismo, y de donde se recogen las condiciones para nuevas plantaciones.

Para el arbolado urbano se alternarán diferentes especies con el fin de mitigar posibles afecciones de plagas, procurando en todo caso que sean resistentes y de fácil conservación. Para minimizar el impacto del polen sobre la salud de la población se evitarán las especies con los pólenes más alergénicos, como como plátanos, olivos o arizónicas.

3.2.3.7. OTRAS CONDICIONES

Se admite la posibilidad de que las conducciones o redes de servicios e infraestructuras discurran por debajo de las zonas verdes, incluida la implantación de un tanque de tormentas (siempre que sea subterráneo y se permita su ajardinamiento encima)

En los ajardinamientos se utilizarán especies con bajos requerimientos Hídricos. Siempre que ello sea posible se procurará la utilización en los riegos de aguas recicladas.

3.2.4. ORDENANZA PARTICULAR DE LA ZONA 3 – RED VIARIA (RV)

3.2.4.1. ÁMBITO DE APLICACIÓN

Corresponde a los espacios libres de dominio y uso público destinados a viario público para relación y comunicación entre las diferentes zonas y manzanas del Sector y con el casco urbano.

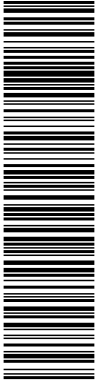
Es de aplicación en los suelos identificados como (RV).

3.2.4.2. CONSIDERACIONES ESPECÍFICAS

El trazado de la red, así como los perfiles longitudinales y transversales que se definen en el Plan, deberán respetarse en la redacción del correspondiente Proyecto de Urbanización, en el cual se completará



DOCUMENTO .Proyecto: PP Bloque III	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: SHNNA-XJWSX-I4IF1 Fecha de emisión: 10 de Marzo de 2025 a las 14:45:32 Página 39 de 103	FIRMAS	ESTADO NO REQUIERE FIRMAS



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1674587 SHNNA-XJWSX-I4IF1 C2DD9AB0B3D4316414B115E0A0E7035A551162) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.aranjuez.es>

su definición cumpliendo las Ordenanzas Generales de Urbanización que se regulan en los apartados anteriores.

Se cuidarán al máximo las condiciones estéticas del viario sobre todo en los aspectos de jardinería y plantaciones, señalización, alumbrado, amueblamiento urbano, así como en la calidad de los materiales y la unidad de criterios de composición, procurando que el arbolado en alineaciones de se efectúe con especies autóctonas y siempre en alcorque.

Cualquier elemento o instalación de los previstos en el párrafo anterior se situarán de forma que no obstaculicen ni la circulación rodada o peatonal, garantizando la continuidad de los itinerarios peatonales y accesibles, ni el aparcamiento de vehículos previstos en superficie.

Se admite la instalación de Centros de transformación (centros que deberán ser subterráneos de respiración vertical) y otras infraestructuras en esta zona siempre que no impidan la circulación, tanto rodada como peatonal, en las condiciones descritas en la Orden TMA/851/2021, de 23 de julio, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y la utilización de los espacios públicos urbanizados.

La edificabilidad que pudieran representar los Centros de Transformación no será computada a efectos urbanísticos dentro del aprovechamiento total asignado al Ámbito. De cara a un menor impacto visual se deberán plantear soluciones enterradas.

3.2.5. ORDENANZA PARTICULAR DE LA ZONA 4 – VÍA PECUARIA (RSM-VP)

3.2.5.1. ÁMBITO DE APLICACIÓN

Corresponde al espacio reservado para el trazado de la Vía Pecuaria *Vereda de Fuente de la Reina al puente de Francisquete*.

Es de aplicación en los suelos identificados como (RSM-VP).

3.2.5.2. USOS PERMITIDOS

Los establecidos en la Ley 8/1998 de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid.

Se admite la instalación de carril de bicicletas, siempre que su configuración se realice dentro de las determinaciones que se detallan en el siguiente apartado. La instalación de cualquier uso deberá contar con la autorización del órgano gestor de vías pecuarias.

3.2.5.3. CONSIDERACIONES ESPECÍFICAS

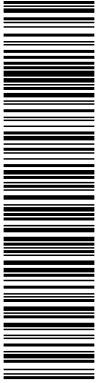
Se califica como Red Supramunicipal, existente dentro del sector con una superficie de 8.441,12 m² que pertenece a la Comunidad de Madrid.

Los cruces de viales con la vía pecuaria llevarán un tratamiento diferencial en la zona afectada y se limitará la velocidad de tránsito a 20 Km/h.

Se prohíbe el estacionamiento de vehículos en la Vía Pecuaria por lo que se dispondrá de algún elemento que impida la invasión de los automóviles en la Vía Pecuaria.



DOCUMENTO .Proyecto: PP Bloque III	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: SHNNA-XJWSX-I4IF1 Fecha de emisión: 10 de Marzo de 2025 a las 14:45:32 Página 40 de 103	FIRMAS	ESTADO NO REQUIERE FIRMAS



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1674587 SHNNA-XJWSX-I4IF1 C2DD9AB0B3D316414B115FC0A0E7035A551162) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.aranjuez.es>

En el trazado del dominio público pecuario se deben poner hitos que determinen su trazado y anchura, con señales oficiales que indiquen el nombre de la Vía Pecuaría.

Toda la anchura debe dejarse libre de vallado o de cualquier impedimento para el uso característico y prioritario de las vías pecuarias, así como para actividades comunes compatibles o complementarias que establece la legislación vigente. Se deberá realizar un camino de zahorra, compactado y nivelado con sistema de drenaje. Este camino será de 2 metros de anchura mínima.

Se realizarán plantaciones con especies arbóreas y arbustivas adecuadas al entorno y con los cuidados necesarios para asegurar su viabilidad (riego, alcorques, etc.). A este respecto se respetará también el arbolado existente en la vía pecuaría.

No se podrán instalar bordillos, ni escalones, ni estructuras que por su altura y/o por sus características dificulten la ejecución de los usos prioritarios de las vías pecuarias recogidos en la Ley 8/1998 de Vías Pecuarias.

No se podrá asfaltar ni utilizar para su acondicionamiento cualquier otro procedimiento semejante que desvirtúe la naturaleza de la vía pecuaría.

Cuando el tramo propuesto lo crucen viales se dará cumplimiento a lo establecido en el Art. 28 de la Ley 8/1998 de Vías Pecuarias de la CM habilitando los pasos necesarios que garanticen los usos de la vía pecuaría en condiciones de rapidez, comodidad y seguridad. A este respecto los cruces con las calles se realizarán con hormigón impreso o adoquín de hormigón, con un paso de cebra.

En todas las actuaciones que se pretendan acometer en la vía pecuaría se estará a lo regulado legalmente en la Ley Estatal 3/95, de 23 de marzo de Vías Pecuarias (BOE de 24 de marzo de 1995) y en la Ley Autonómica 8/98, de 15 de Julio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid (BOE de 28 de agosto de 1998). El suelo de la vía pecuaría no ha generado aprovechamiento urbanístico, ni se computa como superficie de cesión obligatoria de redes públicas.

En general las infraestructuras lineales (tuberías, conducciones eléctricas, etc.) se situarán fuera del dominio público pecuario. Su autorización únicamente se estudiará por el organismo competente en materia de vías pecuarias para los casos excepcionales e inexcusables y en las circunstancias expuestas en el artículo 38 (“De otras ocupaciones temporales”) de la Ley 8/98, de vías pecuarias de la CM. A este respecto se consideran algunos casos inexcusables y excepcionales. Los cruces de los servicios a través de las calles y sus aceras y la ocupación longitudinal de parte de la anchura de la vía pecuaría para las conducciones de riego de las plantaciones de la propia vía pecuaría.

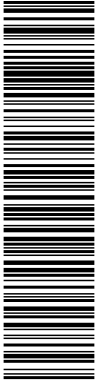
3.2.6. ORDENANZA PARTICULAR DE LA ZONA 5 – SERVICIOS E INFRAESTRUCTURAS (SI)

3.2.6.1. ÁMBITO DE APLICACIÓN

Corresponde a los suelos destinados a la localización de los elementos de servicios urbanos e infraestructuras del sector, así como los adscritos al mismo y una zona de aparcamiento público comunitario en superficie.



DOCUMENTO .Proyecto: PP Bloque III	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: SHNNA-XJWSX-I4IF1 Fecha de emisión: 10 de Marzo de 2025 a las 14:45:32 Página 41 de 103	FIRMAS	ESTADO NO REQUIERE FIRMAS



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1674587 SHNNA-XJWSX-I4IF1 C2DD9ABDB3D316414B115FC0A0E7035A551162) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.aranjuez.es>

3.2.6.2. CARÁCTER

Corresponde a las zonas ocupadas actualmente por infraestructuras gasísticas y de hidrocarburos, identificadas en el plano de ordenación con el código (SI), así como aquellos espacios destinados a cubrir con la dotación de aparcamiento público al aire libre y resto de infraestructuras al servicio del sector.

3.2.6.3. CONDICIONES DE USO

USO PRINCIPAL

- Infraestructuras gasísticas y de hidrocarburos e instalaciones asociadas
- Infraestructuras de telecomunicaciones e instalaciones asociadas
- Centro de recogida de residuos no peligrosos e instalaciones asociadas.
- Aparcamiento y ajardinamiento e instalaciones asociadas.

USOS COMPATIBLES

- Otras infraestructuras subterráneas y aéreas existentes.
- Accesos rodados a parcelas lucrativas, en caso necesario.

USOS PROHIBIDOS

- Resto de usos no especificados.

3.2.6.5. CONDICIONES DE VOLUMEN Y DE POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN

La edificabilidad a materializar será la que requiera la infraestructura a desarrollar, la cual no computará a efectos de aprovechamiento.

No se fijan retranqueos mínimos ni ocupación máxima.

3.3. CALIFICACIÓN Y ORDENACIÓN DE LOS TERRENOS CON APROVECHAMIENTO LUCRATIVO

3.3.1. ORDENANZA PARTICULAR DE LA ZONA 1 INDUSTRIAL-TERCIARIO (IT)

3.3.1.1. OBJETO

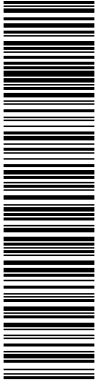
Corresponde a las zonas destinadas a acoger servicios industriales y terciarios, que engloba las actividades industriales convencionales, así como las actividades productivas de nuevas tecnologías (digitales, informáticas y electrónicas, tales como, con carácter enunciativo y no limitativo, Centros de Procesamiento de Datos), parques empresariales e I+D.

También se corresponden con aquellas superficies edificables destinadas a los usos industriales, terciarios, hoteleros y de oficinas de acuerdo a las categorías y situaciones que marca el plan general y a los diferentes grupos comerciales que también marca el plan general, así como hoteleros.

Es de aplicación en las parcelas denominadas (IT).



DOCUMENTO .Proyecto: PP Bloque III	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: SHNNA-XJWSX-I4IF1 Fecha de emisión: 10 de Marzo de 2025 a las 14:45:32 Página 42 de 103	FIRMAS	ESTADO NO REQUIERE FIRMAS



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1674587 SHNNA-XJWSX-I4IF1 C2DD9ABDB3D31641A1B115E0A0E7035A551162) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.aranjuez.es>

3.3.1.2. TIPOLOGÍAS

La tipología edificatoria es la de edificación aislada y/o adosada.

3.3.1.3. GRADOS

Se consideran los siguientes grados dentro de esta zona de ordenanza:

- Grado 1º: aplicable a la parcela IT-1
- Grado 2º: aplicable a la parcela IT-2

3.3.1.4. CONDICIONES DE PARCELACIÓN

En Grado 1º, se exigirá una parcela mínima de 5.000 m²s. En caso de ser inferior, ésta no podrá ser menor de 2.000 m²s exigiéndose la realización de un Estudio de Detalle definiendo el viario interior.

En Grado 2º, la parcela mínima permitida será de 600 m².

No se fija frente máximo ni de parcela ni de fachada de la edificación, ni de frente continuo edificado.

La dimensión del fondo no podrá ser superior a 3,5 veces la dimensión del frente de parcela.

El Proyecto de Reparcelación podrá subdividir las manzanas en parcelas edificables, siempre que cumplan con las condiciones de parcelación indicadas anteriormente y cuenten con acceso rodado desde espacio público.

3.3.1.5. CONDICIONES DE POSICIÓN DE LAS EDIFICACIONES EN LA PARCELA:

RETRANQUEOS

Las alineaciones exteriores y rasantes son las existentes. Se deberán respetar los siguientes retranqueos mínimos para todos los grados:

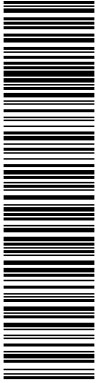
- El retranqueo al frente de calle de la edificación, deberá ser siempre superior a la mitad de la altura máxima de la edificación proyectada, con un mínimo de 5 metros, de forma que se minimice el impacto visual del elemento.
- El retranqueo mínimo al resto de linderos, será de 5 m, salvo en adosamiento que será nulo.
- En ningún caso se podrán ocupar los espacios libres de retranqueo con edificaciones auxiliares o instalaciones, salvo que se trate de casetas o instalaciones de control de accesos.
- Cuando en una misma parcela se proyectan varios edificios que no guarden continuidad física, deberán respetar una separación entre sus fachadas medida en proyección horizontal, igual o superior a su altura de cornisa.

3.3.1.6. CONDICIONES DE FORMA DE LA EDIFICACIÓN

EDIFICACIÓN PRINCIPAL



DOCUMENTO .Proyecto: PP Bloque III	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: SHNNA-XJWSX-I4IF1 Fecha de emisión: 10 de Marzo de 2025 a las 14:45:32 Página 43 de 103	FIRMAS	ESTADO NO REQUIERE FIRMAS



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1674587 SHNNA-XJWSX-I4IF1 C/DOA0803D316414/B115ECOAGE7035/A51162) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.aranjuez.es>

- En Grado 1º, en parcelas a partir de 5.000 m² de superficie, la edificación será aislada, y en ordenaciones remitidas a Estudio de Detalle podrá ser aislada y adosada. En Grado 2º, la edificación podrá ser aislada o adosada.
- Las cubiertas podrán ser planas o inclinadas.

3.3.1.7. CONDICIONES DE OCUPACIÓN

Grado 1º: 60% de la parcela neta.

Grado 2º: 80% de la parcela neta.

Bajo rasante podrá ocuparse la totalidad de la parcela siempre y cuando no se invadan los espacios libres de retranqueo obligatorio.

3.3.1.8. SUPERFICIE EDIFICABLE MÁXIMA

- Grado 1º: Coeficiente de edificabilidad = 0,7413354 m²e/m²s sobre parcela neta.
- Grado 2º: Coeficiente de edificabilidad = 1,1099336 m²e/m²s sobre parcela neta.

Los espacios bajo rasante destinados a zonas de carga y descarga, cuartos de instalaciones y servicios y recorridos de evacuación propios de la edificación de uso industrial, cuando sean completamente subterráneos no computarán a efectos de cómputo de edificabilidad máxima.

3.3.1.9. ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN Y NÚMERO DE PLANTAS

La altura máxima desde rasante a línea de cornisa será de 18m y 4 plantas tanto en zona grado 1º como en grado 2º.

Dichas alturas podrán rebasarse con instalaciones necesarias para el normal funcionamiento del uso productivo. La excepcionalidad de rebasar la altura máxima fijada podrá ser autorizada siempre que se cumplan todas las condiciones siguientes:

- No podrá suponer un aumento de edificabilidad ni del número máximo de plantas.
- En ningún caso se podrán superar los 25 m en Grado 1º ni los 18 m en Grado 2º, y únicamente se podrá llevar a cabo en un 20% de la superficie edificable máxima de la proyección de la edificación.

Altura libre de plantas.

La altura libre de la edificación garantizará el cumplimiento de las siguientes distancias mínimas:

- Áreas administrativas y de servicio: 2,60 metros
- Áreas de uso industrial: 3,50 metros
- Recorridos de evacuación: 2,20 m

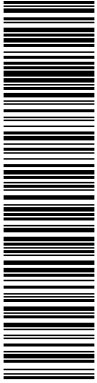
3.3.1.10. OTRAS CONDICIONES Y RECOMENDACIONES

a) Posibilidad de implantar diferentes actividades en una misma edificación.

Se podrán desarrollar diferentes actividades (implantación de multi-inquilino) en una misma edificación de tal forma que se configuren mediante locales independientes y accesos e instalaciones comunes, siempre que dichas actividades cumplan con la Normativa Vigente.



DOCUMENTO .Proyecto: PP Bloque III	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: SHNNA-XJWSX-I4IF1 Fecha de emisión: 10 de Marzo de 2025 a las 14:45:32 Página 44 de 103	FIRMAS	ESTADO NO REQUIERE FIRMAS



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1674587 SHNNA-XJWSX-I4IF1 C2DD9ABDB3D31641A1B115FC0A0E7035A551162) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.aranjuez.es>

b) De la instalación de centros de transformación

Se permitirá la instalación de Centros de Transformación en el interior de las parcelas, con la posibilidad de segregación de una parcela inferior a la mínima, si fuera requerido por la Compañía Suministradora para su cesión y siempre y cuando se garantice que el resto de la parcela cumple las condiciones de parcela mínima. Esta edificación (la del centro de transformación) no computará a los efectos de cómputo de edificabilidad y ocupación y se regirá por la normativa de aplicación de la Compañía Suministradora del servicio eléctrico.

c) De los espacios libres de parcela

Los espacios libres de parcela podrán destinarse a jardín, aparcamiento en superficie e instalaciones o casetas de seguridad, vigilancia y control de accesos, las cuales sí computarán a efectos de edificabilidad y ocupación.

d) Condiciones estéticas

La composición de fachadas, así como sus materiales, color, tratamiento y diseño son libres, siempre y cuando se cumpla el Código Técnico de la Edificación en materia de intervención de bomberos, Sección SI 5.

Todos los paramentos existentes deberán tratarse como una fachada debiendo ofrecer calidad de obra terminada.

El cierre de la parcela tendrá una altura máxima de 3 metros, 1 metro de paramento ciego y los 2 metros restantes de cerrajería.

e) Condiciones de aparcamiento. Carga y descarga.

Se exigirán como mínimo en el interior de las parcelas el número de plazas que se determinan a continuación:

- 1'5 plazas por cada 100 m² edificables.

Las plazas destinadas a muelles computarán a los efectos de plazas de aparcamiento de vehículos pesados.

Las operaciones de carga y descarga de mercancías se realizarán en el interior de la parcela.

3.3.3.11. USOS PERMITIDOS

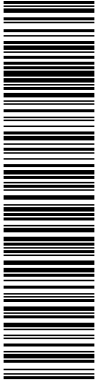
Para todos los grados, se establecen los siguientes usos:

Uso principal.

- Industrial en sus categorías 1^a, 2^a, 3^a y 4^a y en las situaciones 2^a, 3^a, y 4^a del Plan General.
- Actividades relacionadas con servicios empresariales vinculados con las nuevas tecnologías (digitales, informáticas y electrónicas, tales como, con carácter enunciativo y no limitativo, Centros de Procesamiento de Datos), parques empresariales e I+D.



DOCUMENTO .Proyecto: PP Bloque III	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: SHNNA-XJWSX-I4IF1 Fecha de emisión: 10 de Marzo de 2025 a las 14:45:32 Página 45 de 103	FIRMAS	ESTADO NO REQUIERE FIRMAS



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1674587 SHNNA-XJWSX-I4IF1 C2DD9ABDB3D316414B115FC0A0E7035A551162) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.aranjuez.es/>

Usos compatibles.

- Uso comercial correspondiente al grupo A, categoría 2ª, Grupo B, Grupo C, Grupo D en situaciones 1ª y 2ª y Grupo E en situación 2ª y en edificios de uso residencial hotelero.

Se definen los usos comerciales como aquellos que tienen que ver con las ventas de mercancías y servicios de todas clases.

- Uso hotelero. Permitiendo el uso de Residencia en su categoría 2ª.

- Usos Dotacionales. Se permitirán sólo los destinados a administración pública, asociativo y religioso y deportivo. No se permitirán el educativo, cultural y asistencial.

- Servicios urbanos e infraestructuras.

- Centros de transformación.

- Aparcamiento en superficie.

Los usos compatibles no serán superiores al 40% de la edificabilidad del Sector.

Usos complementarios.

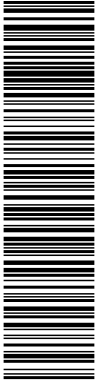
Se permite el Uso Residencial exclusivamente para guarda y custodia de la edificación o instalación siempre que la parcela industrial sea superior a 5.000 metros cuadrados de superficie, cuente con una superficie construida y la superficie útil de la vivienda no sea superior a 90 m².

Usos prohibidos.

Resto de usos no especificados.



DOCUMENTO .Proyecto: PP Bloque III	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: SHNNA-XJWSX-I4IF1 Fecha de emisión: 10 de Marzo de 2025 a las 14:45:32 Página 46 de 103	FIRMAS	ESTADO NO REQUIERE FIRMAS



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1674587 SHNNA-XJWSX-I4IF1 C1DD9AB9B3D316414B115FC0A9E7935A551162) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.aranjuez.es>

CAPÍTULO 4. EJECUCIÓN DEL PLAN PARCIAL

4.1. DEFINICIÓN DE LA MODALIDAD DE GESTIÓN URBANÍSTICA

4.1.1. SISTEMA DE ACTUACIÓN

Tras la aprobación definitiva del sistema de actuación, la superficie ordenada por el Plan Parcial se ejecutará por el Sistema de Compensación, que podrá ejercerse por propietarios de terrenos, dentro del ámbito de actuación, que representen al menos el 50% de la superficie total del ámbito (art.104 de la Ley 9/2001 del Suelo de la CAM).

El desarrollo del Sistema de Compensación para la ejecución del Plan se llevará a efecto de acuerdo con lo establecido en el Capítulo I del Reglamento de Gestión.

4.1.2. CONDICIONES ESPECÍFICAS COMO URBANIZACIÓN DE INICIATIVA PARTICULAR

- Delimitación de unidades de ejecución

Según establece la LSCM, el Plan Parcial al establecer las determinaciones pormenorizadas de la Ordenación Urbanística delimitará las unidades de ejecución que se juzguen convenientes para la mejor gestión de la ejecución, señalando a cada una el sistema de ejecución correspondiente.

De manera congruente con lo indicado en el PGOU vigente, se delimita como sector el Ámbito en estudio (Sector X “Entrevías”), con los límites señalados en todos y cada uno de los planos del presente Plan Parcial.

El Sector constituye, asimismo, su propia e independiente área de reparto a efectos de equidistribución interna de cargas y beneficios.

- Instrumentos de desarrollo

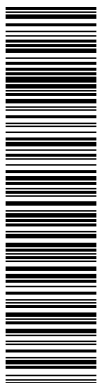
El vigente Plan General de Ordenación Urbana de Aranjuez fue aprobado definitivamente por acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid de fecha 5 de septiembre de 1996 (BOCM número 235, de 2 de octubre de 1996), en dicho documento se refería al sector objeto de este plan parcial como un suelo urbanizable.

En Consejo de Gobierno de fecha 29 de enero de 2015 se aprobó la Modificación Puntual del PGOU de Aranjuez en el Ámbito del Sector X, que determinaba la división del antiguo Sector X (del PGOU de 1996) en dos sectores y en la cual se redefinieron los parámetros urbanísticos del sector como suelo urbanizable.

Consecuencia de lo antedicho, la ficha del PGOU para el sector indicaba que su desarrollo pormenorizado se debía llevar a cabo mediante la redacción de un Plan Parcial con la finalidad de ejecutar las previsiones sobre el suelo urbanizable del Sector X “Entrevías” contenido en el PGOU, con un nivel de detalle mayor y específico sobre el área a urbanizar.

El Plan Parcial se plantea dentro del cumplimiento de los objetivos previstos por el planeamiento municipal, respecto a los espacios libres y viarios y a las conexiones con las infraestructuras existentes.





Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1674587 SHNNA-XJWSX-I4IF1 C4DD9ABDB3D431641A4B115E0A0E7935A551162) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.aranjuez.es>

De este modo, el Plan Parcial contribuye a la consolidación de un desarrollo territorial coherente y equilibrado en la medida que establece las bases necesarias para la corrección de los déficits territoriales en materia de necesidades de actividades económicas, servicios terciarios y equipamientos contemplados en su Plan General.

Las obras a realizar en desarrollo del Plan Parcial serán las relativas a:

- **Red viaria**
- **Red de saneamiento.**
- **Red de distribución de agua.**
- **Red de distribución de energía eléctrica.**
- **Red de alumbrado público.**
- **Red de canalización de telecomunicaciones.**
- **Red de riego**
- **Jardinería y mobiliario urbano.**

4.1.3. OBTENCIÓN Y EJECUCIÓN DE REDES PÚBLICAS

Los incrementos patrimoniales que se producen por la actuación son:

Aprovechamiento de cesión.

Siendo el aprovechamiento total del ámbito 28.214,35 uas, sería preciso ceder al ayuntamiento suelo urbanizado capaz de acoger el 10% de dicho aprovechamiento (2.821,44 uas), o bien su valor económico en caso de optar por su monetización.

La localización concreta de este aprovechamiento se definirá en el proyecto de Reparcelación. Este suelo de cesión, o de su compensación económica, tal y como determina la Ley 9/2001, quedará incorporado al Patrimonio Municipal de Suelo.

Obtención de las redes públicas de cesión.

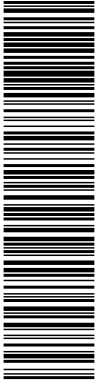
La superficie que el Plan Parcial califica como red pública, tanto local como general y supramunicipal es la siguiente:

REDES PÚBLICAS	
<i>Redes Generales</i>	
Zona Verde General (ZVG)	6.063,70 m ²
Servicios e Infraestructuras (SI)	6.907,52 m ²
Red Viaria General (Duplicación)	2.848,47 m ²
Red Viaria General (Existente)	3.366,10 m ²
Total Redes Generales	19.185,79 m²
<i>Redes Locales</i>	
Red Viaria Local (RVL) - Vía de servicio	5.363,17 m ²
Total Redes Locales	5.363,17 m²
RED SUPRAMUNICIPAL - VÍA PECUARIA	8.441,12 m²
TOTAL REDES PÚBLICAS	32.990,08 m²

Las redes de carácter supramunicipal serán adjudicadas a la Comunidad de Madrid (Vías Pecuarias) y las redes locales y generales se cederán al Ayuntamiento de Aranjuez, salvo aquellas que sean de compañías suministradoras.



DOCUMENTO .Proyecto: PP Bloque III	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: SHNNA-XJWSX-I4IF1 Fecha de emisión: 10 de Marzo de 2025 a las 14:45:32 Página 48 de 103	FIRMAS	ESTADO NO REQUIERE FIRMAS



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1674587 SHNNA-XJWSX-I4IF1 C2DD9ABDB3D431641A4B115E0A0E7035A551162) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.aranjuez.es>

4.1.4. CESIÓN DE LA PARTICIPACIÓN DE LA COMUNIDAD EN LAS PLUSVALÍAS DEL PLANEAMIENTO

De acuerdo al artículo 92 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid, se cederá al Municipio de Aranjuez el 10% resultante del aprovechamiento del sector, libre de cargas y de manera gratuita.

4.1.5. PROMOTOR DEL PLAN Y PROPIEDAD DE LOS TERRENOS

Los promotores del Plan serán los propietarios de los terrenos que constituyen el sector X “Entrevías” del PGOU de Aranjuez, tanto en lo que se refiere a la formalización de las adscripciones definitivas del suelo del Sector, como a la ejecución de las obras de urbanización.

Los medios económicos con los que cuenta la Propiedad para llevar a cabo las obras de urbanización se basan en la titularidad de los terrenos que la integran y sus posibilidades de puesta en el mercado para generar plusvalías que permitan llevar a cabo la asunción de los gastos de urbanización previstos, incluida la previsión de financiación externa a través de créditos hipotecarios.

4.1.4. RESPONSABILIDADES DEL PROMOTOR

Los promotores del desarrollo del ámbito, es decir, la Junta de Compensación será responsable ante el Ayuntamiento de Aranjuez del cumplimiento de las obligaciones que se establecen en este apartado mediante su asunción formal en el acta de constitución de la Junta, de tal modo que estas obligaciones alcanzarán a realizar las adscripciones de suelo a través del Proyecto de Reparcelación, la ejecución de las obras de urbanización e implantación de los servicios y los gastos extraordinarios de urbanización, sufragar los costes de planeamiento e incluso la conservación, mientras no se produzca la aceptación de esta obligación por el Ayuntamiento, de acuerdo con las determinaciones del Plan General vigente y el presente Plan Parcial.

4.1.5. DETERMINACIONES ESPECÍFICAS DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN

El Proyecto de Reparcelación establecerá el aprovechamiento en término unitarios o de coeficiente de cada manzana, o parcela en su caso, la titularidad de la misma, carga de urbanización y resto de determinaciones propias, así como la concreción de la superficie correspondiente a la participación en las plusvalías que le correspondan al Ayuntamiento de Aranjuez (10%).

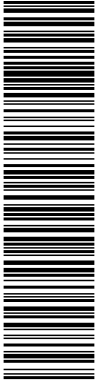
4.1.6. PLAZOS PARA EL DESARROLLO DEL PLAN

Se prevé una única etapa para la ejecución total de las obras de urbanización referentes a las redes públicas locales y generales.

En relación con ello se señala:



DOCUMENTO .Proyecto: PP Bloque III	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: SHNNA-XJWSX-I4IF1 Fecha de emisión: 10 de Marzo de 2025 a las 14:45:32 Página 49 de 103	FIRMAS	ESTADO NO REQUIERE FIRMAS



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1674587 SHNNA-XJWSX-I4IF1 C1DD9ABDB3D431641A4B115FC0A9E7935A551162) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.aranjuez.es>

Duración y obras de urbanización a realizar:

Se prevé un plazo de 1 año, a contar desde la fecha de aprobación del Proyecto de Urbanización, para finalizar las mismas, solicitando al Ayuntamiento su recepción, a partir de la cual dará comienzo el plazo de garantía de 1 año de duración.

No obstante, transcurridos dos años desde la aprobación del proyecto de urbanización, si no se han realizado dichas obras será preciso adaptar y/o revisar en su caso el proyecto a las modificaciones normativas que afecten a su contenido.

Se prevé un plazo de 5 años, como máximo, a contar desde la recepción de las obras de urbanización para, llevada a cabo la edificación correspondiente a los solares creados, solicitar la licencia de 1ª ocupación y actividad de, al menos, el 60% de las construcciones permitidas.

4.1.7. MODO DE EJECUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN

El Proyecto de Urbanización se presentará por parte de la Junta de Compensación para su aprobación inicial en un plazo no superior a tres meses desde la aprobación definitiva del Plan Parcial.

Las obras de urbanización se llevarán a cabo de acuerdo con lo establecido en los art. 175-176 del Reglamento de gestión y alcanzará todos los servicios y obras que se describen en los diferentes documentos que comprenden este Plan Parcial y el Plan General que desarrolla.

El coste de urbanización se repercutirá de acuerdo con lo señalado en el art. 97 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid, supletoriamente por lo señalado en el art. 66 del reglamento de Gestión, y en caso de incumplimiento se aplicará el art.65 de dicho Reglamento.

La cesión y recepción de la obra de urbanización se efectuará conforme señala el art. 135 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

La recepción de las obras se realizará a solicitud de la Junta de Compensación. Los proyectos de instalaciones requerirán la conformidad de las Compañías Suministradoras con carácter previo a su aprobación definitiva por el Ayuntamiento de Aranjuez.

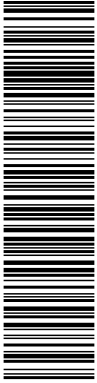
El periodo de garantía de la ejecución de las obras será de un año, a partir del cual se efectuará la recepción definitiva de las obras por el Ayuntamiento.

La ejecución de la urbanización se realizará de tal forma que a lo largo de la misma con una periodicidad mensual se aporte por la Junta de Compensación al Ayuntamiento, los ensayos realizados de las resistencias de la obra ejecutada, las pruebas de las instalaciones y los certificados de calidad de los materiales empleados, realizado por una empresa especializada en control de calidad, requiriendo la inspección periódica por los Servicios Técnicos municipales.

Asimismo, se aportará en el momento de producirse la recepción provisional la documentación que refunda estas acreditaciones de calidad y los planos definitivos del trazado y detalle de los servicios ejecutados y la conformidad de las Compañías Suministradoras.



DOCUMENTO .Proyecto: PP Bloque III	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: SHNNA-XJWSX-I4IF1 Fecha de emisión: 10 de Marzo de 2025 a las 14:45:32 Página 50 de 103	FIRMAS	ESTADO NO REQUIERE FIRMAS



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1674587 SHNNA-XJWSX-I4IF1 C2DD9ABDB3D31641A4B115FC0A0E7035A551162) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.aranjuez.es>

4.1.8. CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN

Hasta tanto se produzca la recepción de los terrenos, obras y servicios por el ayuntamiento, la conservación de la urbanización corre a cargo del promotor de la actuación.

La cesión de las obras de urbanización, e instalaciones cuya ejecución estuviera prevista, se producirá a favor de la Administración actuante dentro de un plazo no superior a tres meses, contados desde la recepción definitiva por los propietarios. A partir del momento en que se produzca la recepción por parte del ayuntamiento, la conservación de los terrenos, obras y servicios corre a cargo del mismo.

4.1.9. EJECUCIÓN SIMULTÁNEA DE URBANIZACIÓN Y EDIFICACIÓN

A los efectos de poder realizar de forma simultánea la obra de urbanización y edificación se cumplirá lo señalado a continuación:

- a) Que se haya aprobado el Proyecto de Reparcelación y el Proyecto de Urbanización.
- b) El solicitante deberá presentar certificado de la Junta de Compensación de que la propiedad se encuentra al día en el pago de los gastos de urbanización.
- c) Que, en la solicitud de licencia, el particular interesado se comprometa expresamente a la edificación y se dé por enterado de la urbanización simultánea por la Junta de Compensación.
- d) Que se preste fianza en cuantía suficiente para garantizar las obras de urbanización por la Junta de Compensación en la fase de la misma que corresponda.
- e) Que, en el escrito de solicitud de licencia, el solicitante aportará el compromiso de no utilizar las construcciones hasta tanto no esté concluida la obra de urbanización y a establecer tal condición en las cesiones de derechos de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte de la licencia de obras solicitada, que deberá estar inscrita en el Registro de la Propiedad.

4.1.10. GARANTÍAS DEL CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES

La Junta de Compensación como promotora del Plan constituirá las garantías que establece la Ley 09/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, así como aquellas que se pacten con las compañías suministradoras de servicios para asegurar el pago de las acometidas exteriores al sector.

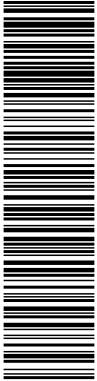
4.1.11 INCUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES

El incumplimiento de las obligaciones de la Junta de Compensación como promotora, o de los responsables subsidiarios de cualquiera de las obligaciones dimanantes del Plan, conllevará que el Ayuntamiento otorgue al responsable un plazo proporcional a la magnitud de la obligación incumplida a fin de que proceda al cumplimiento del requerimiento.

El incumplimiento de este requerimiento facultará al Ayuntamiento Aranjuez a aplicar lo que señale la Ley a tales efectos.



DOCUMENTO .Proyecto: PP Bloque III	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: SHNNA-XJWSX-I4IF1 Fecha de emisión: 10 de Marzo de 2025 a las 14:45:32 Página 51 de 103	FIRMAS	ESTADO NO REQUIERE FIRMAS



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1674587 SHNNA-XJWSX-I4IF1 C2DD9AB9B3D431641A1B115E0A0E7035A551162) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.aranjuez.es>

CAPITULO 5. SOSTENIBILIDAD DEL MODELO DE DESARROLLO PROPUESTO

5.1. MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

NECESIDAD Y OBJETO DE LA MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.

La Ley de Suelo 8/2007 y su Texto Refundido 2/2008 aprobado por RDL de 20 de Junio, establecen en su artículo 15.4 la obligación que deben asumir los planes de ordenación de formular un “*informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos*”.

Dicho artículo obliga a llevar a cabo un análisis económico de lo que supone, sobre todo, el mantenimiento y conservación de las infraestructuras, servicios y dotaciones que, en su mayoría, se obtienen gratuitamente por el Ayuntamiento, pero que tras su entrega pública, deben conservarse y mantenerse.

El objeto por tanto de la Memoria de Sostenibilidad Económica en el Planeamiento General o de Desarrollo, como en este caso, es determinar la sostenibilidad económica **a largo plazo** de la hacienda local municipal (principal afectada por el desarrollo de ámbitos o sectores), debido a la incorporación al conjunto de la ciudad de una nueva o nuevas urbanizaciones.

Para alcanzar dicho objetivo se deberán identificar y cuantificar:

- Incrementos patrimoniales derivados del desarrollo.
- Los gastos en los cuales incurrirá el correspondiente ayuntamiento desde la puesta en marcha hasta la consolidación de la urbanización.
- Los ingresos previsibles por parte del ayuntamiento a causa del desarrollo del ámbito o sector.

Debido a la reducida dimensión del ámbito, la repercusión de su desarrollo en las arcas públicas es prácticamente nula, por lo que para este estudio únicamente se compara el gasto que supone para el ayuntamiento el mantenimiento de los viarios con el ingreso generado mediante el Impuesto de Bienes Inmuebles.

Respecto a la ponderación de la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos, el plan parcial no califica suelo con este uso.

ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO.

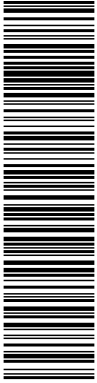
Inversiones en urbanización.

Las inversiones necesarias para el desarrollo de la ordenación contenida en el presente Plan Parcial pueden dividirse en dos categorías:

- Las asociadas al proceso de urbanización.



DOCUMENTO .Proyecto: PP Bloque III	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: SHNNA-XJWSX-I4IF1 Fecha de emisión: 10 de Marzo de 2025 a las 14:45:32 Página 52 de 103	FIRMAS	ESTADO NO REQUIERE FIRMAS



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1674587 SHNNA-XJWSX-I4IF1 C2DD9ABDB3D316414B115FC0A0E7035A551162) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.aranjuez.es>

- Las asociadas al proceso de edificación.

A efectos del presente Estudio Económico Financiero, serán objeto de valoración y análisis las relativas al proceso de urbanización, que comprenden todas aquellas inversiones encaminadas a la transformación y preparación del suelo para acoger los usos urbanos previstos, y disponerlo de forma que se garantice su condición de solar de conformidad con las determinaciones de la legislación vigente y las previsiones y determinaciones propias de este Plan Parcial y del Plan General.

Dichas inversiones serán las relativas a:

- Los Proyectos de Reparcelación y Urbanización.
- Obras de explanación, y pavimentación y señalización de la red viaria.
- Obras de saneamiento hasta las acometidas de las edificaciones.
- Infraestructura de abastecimiento de agua, energía eléctrica, alumbrado público y canalización de la red de telecomunicaciones.

En cualquier caso, se ha previsto, dentro de la valoración que se formula, el enganche de las redes locales a las redes generales municipales que lo han de servir.

Asignación de las inversiones.

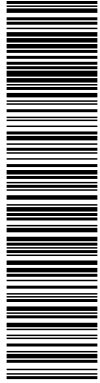
De conformidad con las previsiones de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, artículo 21, en relación con el 18, y en la medida en que quedan vigentes los artículos 59 y 61 del Reglamento de Gestión Urbanística, corresponderá a los Propietarios-Promotores de los terrenos integrantes del ámbito de actuación, constituidos en Junta de Compensación en su caso, o como propietario único, costear el importe de las obras de urbanización y cualquier otra que se derive del mismo concepto.

En cualquier caso, no se derivará para el correspondiente Ayuntamiento afectado ni para la Administración urbanística actuante, caso de ser otra, en su cualidad de Administración y no como titular patrimonial, carga alguna de la actividad urbanizadora hasta tanto no reciba definitivamente la urbanización. En este momento la conservación de la urbanización corresponderá al ayuntamiento.

5.2. VIABILIDAD ECONÓMICA Y FINANCIERA

EVALUACIÓN DEL COSTE DE URBANIZACIÓN Y DE LAS OBRAS COMPLEMENTARIAS. ESTIMACIÓN DEL PRESUPUESTO. COSTES DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN.





Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1674587 SHNNA-XJWSX-I4IF1 C2DD9ABDB3D316414B115EC0A0E7035A551162) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.aranjuez.es>

COSTE ESTIMADO OOUU

Capítulo	Resumen	PRESUPUESTO
C00	Servicios Afectados	400.000,00 €
C01	Red Viaria	534.891,59 €
C02	Red de abastecimiento de agua potable	111.146,30 €
C03	Red de saneamiento	125.039,59 €
C04	Tanque de Tormentas	770.000,00 €
C05	Red de energía eléctrica	208.399,32 €
C06.1	Alumbrado Público	69.466,44 €
C06.2	Alumbrado Público sobre viario existente	60.000,00 €
C07	Red de Telecomunicaciones	41.679,86 €
C08	Red de riego, jardinería, mobiliario urbano y juegos infantiles	138.932,88 €
C09	Acondicionamiento Vía Pecuaria	100.000,00 €
C10	Gestión de residuos	111.146,30 €
C11	Control de Calidad	27.786,58 €
C12	Seguridad y Salud	20.839,93 €

TOTAL PRESUPUESTO OBRAS DE URBANIZACIÓN 2.719.328,80 €

13 % Gastos Generales 353.512,74 €

6 % Beneficio Industrial 163.159,73 €

PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN POR CONTRATA 3.236.001,27 €

Capítulo	Resumen	PRESUPUESTO
C13	HONORARIOS TÉCNICOS	
	Redacción de documentos técnicos	220.000,00 €
C14	OTROS COSTES	
	C08.01 Convenio Canal de Isabel II	64.170,76 €
	C08.02 Derechos enganche IBERDROLA (estimación)	80.000,00 €
		364.170,76 €

COSTE TOTAL DEL DESARROLLO 3.600.172,03 €

Por tanto, el coste total del desarrollo se estima en 3.600.172,03 €.

CAPACIDAD DE LOS PROMOTORES PARA ACOMETER EL DESARROLLO DEL ÁMBITO DE URBANIZACIÓN. MECANISMOS DE FINANCIACION DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN Y OBRAS COMPLEMENTARIAS.

Es evidente la total capacidad económica de los Promotores privados, al ser propietarios de la totalidad del suelo integrante del ámbito de gestión que se considera, para acometer la urbanización e implantación de los diferentes servicios que se proyectan para el mismo.

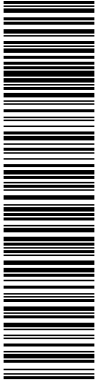
Esta capacidad económica se refiere tanto a los medios propios como a la capacidad crediticia suficiente, siendo titulares dominicales del suelo señalado del ámbito, que eventualmente pueden servir de base a enajenaciones o créditos hipotecarios para acometer la urbanización y en su caso la edificación.

Por lo que se refiere a los mecanismos de financiación que se emplearan para acometer la promoción del ámbito de actuación, la urbanización se ejecutará bien a través de los medios propios o a través de los créditos o mecanismos de financiación que se consideren convenientes.

En cualquiera de los casos, como queda especificado en posteriores apartados, la ejecución quedará garantizada a través de los oportunos avales bancarios.



DOCUMENTO .Proyecto: PP Bloque III	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: SHNNA-XJWSX-I4IF1 Fecha de emisión: 10 de Marzo de 2025 a las 14:45:32 Página 54 de 103	FIRMAS	ESTADO NO REQUIERE FIRMAS



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1674587 SHNNA-XJWSX-I4IF1 C2DD9ABDB3D31641A4B115E0A0E7035A551162) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.aranjuez.es>

Por lo que respecta a la edificación lucrativa prevista para los Promotores del plan, en función de su destino y de su puesta en servicio en el momento que se considere oportuno, se ejecutaran bien a través de medios propios o bien con los oportunos créditos en función de las exigencias del mercado.

EVOLUCIÓN PREVISTA DE LAS INVERSIONES.

Se prevé la ejecución de las obras de urbanización interior y de las conexiones con las redes exteriores en una sola etapa.

Se prevé una duración de las obras de urbanización de doce meses, durante los cuales, y en la forma prevista en la legislación vigente, se podrá acometer de forma simultánea la edificación.

En cuanto a la inversión relativa a las obras de urbanización, en relación con la superficie del ámbito de actuación y el aprovechamiento edificable lucrativo previsto, se fija en los siguientes valores unitarios:

- Coste unitario por aprovechamiento apropiable (90% de 28.214,35 m²e= 25.392,91 m²e)
3.600.172,03 € / 25.392,91 m²e = 96,65 €/m²e

Considerando la rentabilidad de los usos previstos en el Plan Parcial, este valor se considera aceptable, derivándose de los mismos la viabilidad económica y por tanto de la operación urbanística.

GARANTÍAS LEGALES DE LA INVERSIÓN PARA LA URBANIZACIÓN.

De acuerdo con el artículo 108, apartado 1.b) de la vigente Ley del Suelo de la comunidad de Madrid, de forma previa a la iniciación de las obras de urbanización se establecerá la constitución de avales bancarios cifrados en el 10% del coste resultante para la ejecución de la urbanización e implantación de los diferentes servicios urbanísticos como garantía legal para proceder a la promoción del suelo.

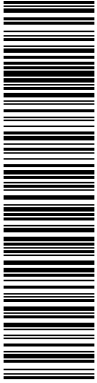
DETERMINACIÓN DE LOS GASTOS DE MANTENIMIENTO DE LAS INFRAESTRUCTURAS Y SUELOS PÚBLICOS.

Para el cálculo de los gastos de mantenimiento de las infraestructuras se estudiarán aquellas redes de infraestructuras que dependan del ayuntamiento. El resto, al ser mantenidas por las empresas suministradoras correspondientes, no se tendrán en cuenta en el presente estudio ya que no tendrán repercusión económica en la Administración Local. Concretamente las infraestructuras cuyo mantenimiento no corresponde al ayuntamiento son las siguientes:

- Red de distribución de agua: Canal de Isabel II.
- Red de distribución de energía eléctrica: Unión Fenosa Distribución (Grupo Naturgy).
- Red de gas natural: Madrileña Red de Gas.
- Red de canalizaciones de telecomunicación: Empresas de telecomunicación.
- Por tanto, las redes a estudiar en el presente informe serán las siguientes:
- Red viaria.
- Red de saneamiento.
- Red de alumbrado público.
- Jardinería y mobiliario urbano.



DOCUMENTO .Proyecto: PP Bloque III	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: SHNNA-XJWSX-I4IF1 Fecha de emisión: 10 de Marzo de 2025 a las 14:45:32 Página 55 de 103	FIRMAS	ESTADO NO REQUIERE FIRMAS



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1674587 SHNNA-XJWSX-I4IF1 C1DD9ABDB3D316414B115FC0A0E7035A551162) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.aranjuez.es>

Las ratios para determinar los gastos de mantenimiento de las nuevas infraestructuras se han calculado en función de la superficie de viario (no supramunicipal). En función de estas ratios, los costes de mantenimiento son los siguientes:

Mantenimiento del viario público y del alumbrado público:

Se prevén obras de pavimentación y de alumbrado.

Coste estimado de mantenimiento anual por metro cuadrado construido: 0,27 €/m²s (pavimentación) y 0,28 €/m²s (alumbrado público).

Coste estimado de mantenimiento anual del viario público:

0,27 €/m²s x 11.577,74 m²s = 3.126 €/año

Coste estimado de mantenimiento anual del alumbrado público:

0,28 €/m²s x 24.548,96 m²s = 6.874 €/año

Mantenimiento de la red de saneamiento:

Superficie: 11.577,74 m²s.

Coste estimado de mantenimiento anual por metro cuadrado construido: 0,22 €/m²

Coste estimado de mantenimiento anual de la red de saneamiento:

0,22 €/m² x 11.577,74 m²s = 2.547 €/año

Mantenimiento de las zonas verdes:

Superficie: 6.063,70 m²s.

Coste estimado de mantenimiento anual por metro cuadrado construido: 0,50 €/m²

Coste estimado de mantenimiento anual de las zonas verdes:

0,50 €/m²x 6.063,70 m²s = 3.032 €/año

Mantenimiento de Servicios e Infraestructuras:

Superficie: 6.907,52 m²s.

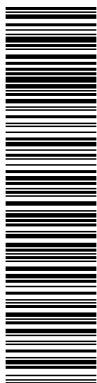
Coste estimado de mantenimiento anual por metro cuadrado construido: 0,27 €/m²

Coste estimado de mantenimiento anual de servicios e infraestructuras:

0,27 €/m²x 6.907,52 m²s = 1.865 €/año

Por lo tanto, el coste total de mantenimiento de las infraestructuras y de los espacios públicos se estima en: **17.444 €/año.**





GASTOS MANTENIMIENTOS INFRAESTRUCTURAS

	<i>Superficie</i>	<i>Ratio (€/m²s)</i>	<i>Total</i>
<i>Red Viaria</i>	11.577,74 m²s	0,27 €/m²s	3.126 €/año
<i>Alumbrado público</i>	24.548,96 m²s	0,28 €/m²s	6.874 €/año
<i>Red de Saneamiento</i>	11.577,74 m²s	0,22 €/m²s	2.547 €/año
<i>Zona verde</i>	6.063,70 m²s	0,50 €/m²s	3.032 €/año
<i>Servicios e Infraestructuras</i>	6.907,52 m²s	0,27 €/m²s	1.865 €/año
Total			17.444 €/año

CÁLCULO DE LOS INGRESOS DEL AYUNTAMIENTO POR TASAS E IMPUESTOS MUNICIPALES.

A continuación, se identifica el principal ingreso que obtiene la administración, el Impuesto de Bienes Inmuebles, y que consecuentemente compensarán el mantenimiento de las nuevas infraestructuras, o la puesta en marcha o prestación de los nuevos servicios.

Su determinación se realiza según las especificaciones de la Ordenanza fiscal reguladora del Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI).

Para el cálculo del IBI que percibirá el ayuntamiento, al no encontrarse actualizados los valores de repercusión por usos, se ha hecho una estimación de estos valores tomado como referencia los de los municipios colindantes.

Para el cálculo del importe del impuesto, se aplicará el coeficiente siguiente sobre el valor catastral calculado:

- Bienes inmuebles de naturaleza urbana de uso terciario, industrial y dotacional privado: 0,99%.

Calculando el Valor catastral como la suma del valor catastral del suelo y el de la construcción, de acuerdo con las fórmulas siguientes:

VALOR CATASTRAL PARCELAS = Edificabilidad de la parcela x Valor de repercusión VRC (€/m² en función del uso de suelo) x Coeficiente de Mercado (CM) x Factor de gastos y beneficios (G+B).

VALOR CATASTRAL CONSTRUCCIÓN = Edificabilidad de la parcela x Módulo Básico de Construcción (MBC) x Coeficiente en función de la tipología de la edificación x Coeficiente de Mercado (CM) x Factor de gastos y beneficios (G+B).

Los datos empleados para el cálculo son los siguientes (al desconocer en este momento si se cederá el suelo correspondiente al 10% del aprovechamiento, o se optará por su monetización, se contempla la primera opción, al ser la más desfavorable a los efectos de este cálculo):



DOCUMENTO .Proyecto: PP Bloque III	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: SHNNA-XJWSX-I4IF1 Fecha de emisión: 10 de Marzo de 2025 a las 14:45:32 Página 57 de 103	FIRMAS ESTADO NO REQUIERE FIRMAS



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1674587 SHNNA-XJWSX-I4IF1 C2DD9ABDB3D316414B115FC0A0E7035A551162) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.aranjuez.es>

Suelo industrial (90 %):	29.803,89 m ² s
Edificabilidad industrial (90 %):	22.853,62 m ² e
Valor de repercusión Unitario (VUB):	304,5 €
Gastos y Beneficios (G+B) (industrial):	1,5
Coefficiente de Mercado (RM):	0,5
Módulo Construcción (MBC):	650,00 €/m ² e
Valor catastral Suelo industrial: (Suelo * VRB * (G+B) * RM)	6.806.462,28 €
IBI Suelo (0,99%)	67.383,98 €
Valor catastral Edificación industrial: (Edif * MBC * (G+B) * RM)	11.141.141,46 €
IBI Construcción (0,99%)	110.297,30 €
Total IBI (Suelo + Construcción) industrial:	177.681 €/año

CONCLUSIÓN.

Atendiendo a los resultados indicados, se puede observar que el impacto en la Hacienda Pública de la actuación es claramente **POSITIVO**, dado que los ingresos que genera al Ayuntamiento de Aranjuez el desarrollo del sector son superiores a los gastos producidos.

5.3. PLAN DE ETAPAS

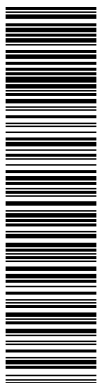
El presente plan parcial se desarrolla en una única etapa.

El plazo máximo de dos años fijado para la total terminación de las obras de urbanización queda comprometido por la iniciativa privada a partir de la aprobación del correspondiente Proyecto de Urbanización.

No obstante, hay que entender que dicho plazo está en cierta medida supeditado a circunstancias cuya resolución excede en algunos casos de la responsabilidad que realmente pueden asumir los promotores, especialmente en aquellos aspectos de competencia de las distintas compañías suministradoras.

En este sentido, se estima que una mayor duración de las obras de urbanización que supusiera un cierto incremento del plazo, debido a imprevistos que pudieran sobrevenir en el transcurso de las mismas, no alteraría de forma sustancial los objetivos del Plan.



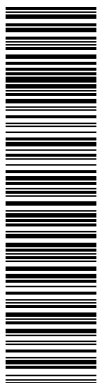


Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1674587 SHNNA-XJWSX-I4IF1 C2DD9ABDB3D431641A4B115FC0A0E7035A551162) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.aranjuez.es/

CAPÍTULO 6.- MEMORIA DE IMPACTO NORMATIVO

Ministerio/Órgano proponente	AYUNTAMIENTO DE ARANJUEZ	Fecha	Febrero 2025
Título de la norma	PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR X “ENTREVIAS”		
Tipo de Memoria	Normal	<input checked="" type="checkbox"/>	Abreviada
OPORTUNIDAD DE LA PROPUESTA			
Situación que se regula	<p>En Consejo de Gobierno de fecha 29 de enero de 2015 se aprobó la Modificación Puntual del PGOU de Aranjuez en el Ámbito del Sector X, que determinaba la división del antiguo Sector X (del PGOU de 1996) en dos sectores y en la cual se redefinieron los parámetros urbanísticos del sector como suelo urbanizable.</p> <p>En sus planos de ordenación y ficha de condiciones del ámbito se contienen tanto las determinaciones de ordenación estructurantes, como los criterios, objetivos e instrucciones para llevar a cabo su desarrollo y establece como sistema de ejecución el de Cooperación, sin embargo, este sistema ha sido sustituido por el de Compensación.</p> <p>Se trata por tanto de proceder a la Ordenación Pormenorizada del ámbito, aplicando las determinaciones que para ello establece el Plan General vigente.</p>		
Objetivos que se persiguen	<p>Los objetivos del Plan General al definir este ámbito, tal y como se describe en la ficha de condiciones, son los siguientes:</p> <p>Se considerarán de obligada localización los espacios libres y viario que se expresan en el plano nº3 de Estructura Urbana.</p> <p>El Plan Parcial definirá de forma concreta las conexiones de las infraestructuras con las existentes, así como su refuerzo, en especial, con respecto a las infraestructuras viarias, siendo exigible un Estudio de Tráfico que acredite la capacidad del viario para la actividad propuesta, de forma que quede garantizada la sostenibilidad de la actuación.</p>		

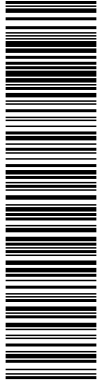




Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1674587 SHNNA-XJWSX-I4IF1 C2DD9ABDB3D31641A4B115ECC0A0E7035A551162) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.aranjuez.es>

Principales alternativas Consideradas	En cumplimiento de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental, entre la documentación de la Modificación se incluye el Documento Ambiental Estratégico donde se han estudiado las distintas alternativas de ordenación en función de la repercusión medioambiental de las mismas.	
CONTENIDO Y ANÁLISIS JURÍDICO		
Tipo de norma	PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN.	
Estructura de la norma	Memoria, anexos, Normas Urbanísticas y planos.	
Informes recabados y por recabar	Informes por recabar: los que se determinen en el acuerdo de aprobación inicial.	
Trámite de audiencia	<p>Con posterioridad a la aprobación inicial se realizará la información pública por un período mínimo de treinta días, con arreglo a la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.</p> <p>En el trámite del análisis ambiental se producirá una nueva información pública con arreglo a la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental.</p>	
ANÁLISIS DE IMPACTOS		
Adecuación al orden de competencias	El procedimiento se inicia mediante acuerdo de aprobación inicial adoptado por la Junta de Gobierno Local, correspondiendo al Pleno del Ayuntamiento acordar su aprobación definitiva.	
Impacto socioeconómico y presupuestario	Efectos sobre la economía en general	No tiene efectos

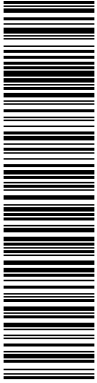




Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1674587 SHNNA-XJWSX-I4IF1 C2DD9ABDB3D316414B115FC0AE7035A551162) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.aranjuez.es>

	En relación con la competencia	<ul style="list-style-type: none"> - la norma no tiene efectos significativos - la norma tiene efectos positivos sobre la competencia - la norma tiene efectos negativos sobre la competencia
	Desde el punto de vista de las cargas administrativas	<ul style="list-style-type: none"> - supone una reducción de cargas administrativas - incorpora nuevas cargas administrativas - no afecta a las cargas administrativas
	Desde el punto de vista de los presupuestos, la norma <input type="checkbox"/> Afecta a los presupuestos de la Administración del Estado. <input type="checkbox"/> Afecta a los presupuestos de otras Administraciones Territoriales	<input type="checkbox"/> Implica un gasto. <input checked="" type="checkbox"/> Implica un ingreso.
Impacto de género	La norma tiene un impacto de género	Negativo <input type="checkbox"/> Nulo <input checked="" type="checkbox"/> Positivo <input type="checkbox"/>





Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1674587 SHNNA-XJWSX-I4IF1 C2DD9ABDB3D4316414B115FC0A9E7035A551162) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.aranjuez.es>

Otros impactos considerados	No se han considerado otros impactos (Familia e Infancia, accesibilidad y Colectivo LGTBI)
Otras consideraciones	

6.1. OPORTUNIDAD DE LA REDACCIÓN DEL PLAN PARCIAL

6.1.1. ANTECEDENTES

El Plan General de Ordenación Urbana de Aranjuez, fue aprobado definitivamente por acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid de fecha 5 de septiembre de 1996. (BOCM número 235, de 2 de octubre de 1996).

6.1.2. NECESIDAD Y OPORTUNIDAD DEL PROYECTO

El Plan General, en sus planos de ordenación y ficha de condiciones del Sector, contiene tanto las determinaciones de ordenación estructurantes, como los criterios, objetivos e instrucciones para llevar a cabo su desarrollo y establece como sistema de ejecución el de Cooperación, sin embargo, este sistema ha sido sustituido por el de Compensación.

Se trata por tanto de proceder a la Ordenación Pormenorizada del sector, aplicando las determinaciones que para ello establece el Plan General vigente.

6.1.3. OBJETIVOS Y FINES

Los objetivos del Plan General al definir este ámbito, tal y como se describe en la ficha de condiciones, son los siguientes:

Se considerarán de obligada localización los espacios libres y viario que se expresan en el plano nº3 de Estructura Urbana.

El Plan Parcial definirá de forma concreta las conexiones de las infraestructuras con las existentes, así como su refuerzo, en especial, con respecto a las infraestructuras viarias, siendo exigible un Estudio de Tráfico que acredite la capacidad del viario para la actividad propuesta, de forma que quede garantizada la sostenibilidad de la actuación.

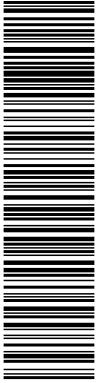
A. CONTENIDO, ANALISIS JURIDICO Y DESCRIPCIÓN DE LA TRAMITACIÓN

1. ESTRUCTURA Y CONTENIDO

- MEMORIA
- NORMAS URBANÍSTICAS
- ANEXOS:
- PLANOS



DOCUMENTO .Proyecto: PP Bloque III	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: SHNNA-XJWSX-I4IF1 Fecha de emisión: 10 de Marzo de 2025 a las 14:45:32 Página 62 de 103	FIRMAS	ESTADO NO REQUIERE FIRMAS



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1674587 SHNNA-XJWSX-I4IF1 C2DD9ABDB3D431641A1B115FC0A0E7035A551162) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.aranjuez.es>

2. ANALISIS JURÍDICO

La Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local especifica en su artículo 25 que el Municipio ejercerá en todo caso competencia en materia urbanística –que comprende el planeamiento, la gestión, ejecución y disciplina urbanística- en los términos de la legislación del Estado y de las Comunidades Autónomas.

En este sentido, la LSCM define la actividad de planeamiento urbanístico como una potestad administrativa comprensiva de las facultades de elaborar, formular, tramitar y aprobar instrumentos de planeamiento urbanístico general y de desarrollo, establecer el destino y uso del suelo y su régimen urbanístico de utilización mediante su clasificación con arreglo a esta Ley, concretar, mediante su calificación, el régimen urbanístico del suelo con delimitación del contenido del derecho de propiedad así como determinar las condiciones, organizar y programar la actividad de ejecución, tanto la de urbanización, como la de edificación y construcción en general, así como la de conservación del patrimonio urbano y arquitectónico existente y, en su caso, su rehabilitación.

Indica la LSCM que el ejercicio de la actividad de planeamiento corresponde a la Administración urbanística que la tenga atribuida en cada caso de conformidad con la misma y si bien es cierto que los sujetos privados pueden participar en su ejercicio, bien sea mediante formulación de iniciativas y propuestas, incluso en forma de proyectos de instrumentos de planeamiento, en los casos en que así esté expresamente previsto en la Ley o interviniendo en los procedimientos de aprobación de los instrumentos de planeamiento mediante sugerencias y alegaciones, el ejercicio de la potestad de planeamiento es eminentemente pública y corresponde al Municipio en los términos que especifica la legislación citada.

Si bien la ficha del Plan General para este sector marcaba el sistema de Cooperación para el desarrollo del mismo, este sistema ha sido sustituido por el de Compensación y la Iniciativa de Planeamiento se debe formular de acuerdo con el artículo 104 de la LSCM.

Dicha Iniciativa puede ejercerse por los propietarios de al menos el 50% de la superficie del sector, mediante el procedimiento descrito en el artículo 106 de la LSCM, siendo en este caso los promotores de la Iniciativa de Planeamiento.

Se trata por tanto de dar cumplimiento a las condiciones que, para el desarrollo del ámbito, establece el Plan General a través de la Ficha de condiciones del ámbito

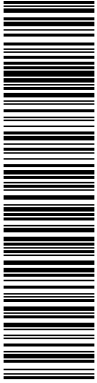
3. DESCRIPCION DE LA TRAMITACIÓN

El Plan Parcial deberá contener la siguiente tramitación:

- Aprobación Inicial por la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento
- Información Pública por plazo no inferior a un mes y, simultáneamente, el requerimiento de los informes de los órganos y entidades públicas previstos legalmente como preceptivos o que, por razón de la posible afectación de los intereses públicos por ellos gestionados, deban considerarse necesarios



DOCUMENTO .Proyecto: PP Bloque III	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: SHNNA-XJWSX-I4IF1 Fecha de emisión: 10 de Marzo de 2025 a las 14:45:32 Página 63 de 103	FIRMAS	ESTADO NO REQUIERE FIRMAS



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1674587 SHNNA-XJWSX-I4IF1 C1DD0AB0B3D431641A1B115FC0A0E7035A551162) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.aranjuez.es>

- Tramitación ambiental del documento en la Dirección General de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid, con arreglo a la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental.

El promotor deberá presentar (de acuerdo al artículo 29 de la Ley) ante el órgano sustantivo, el ayuntamiento, una solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica, previo a la Aprobación inicial del Plan Parcial:

“Artículo 29. Solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica simplificada.

1. Dentro del procedimiento sustantivo de adopción o aprobación del plan o programa, el promotor presentará ante el órgano sustantivo, junto con la documentación exigida por la legislación sectorial, una solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica simplificada, acompañada del borrador del plan o programa y de un documento ambiental estratégico que contendrá, al menos, la siguiente información:

- a) Los objetivos de la planificación.*
- b) El alcance y contenido del plan propuesto y de sus alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables.*
- c) El desarrollo previsible del plan o programa.*
- d) Una caracterización de la situación del medio ambiente antes del desarrollo del plan o programa en el ámbito territorial afectado.*
- e) Los efectos ambientales previsibles y, si procede, su cuantificación.*
- f) Los efectos previsibles sobre los planes sectoriales y territoriales concurrentes.*
- g) La motivación de la aplicación del procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada.*
- h) Un resumen de los motivos de la selección de las alternativas contempladas.*
- i) Las medidas previstas para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, corregir cualquier efecto negativo relevante en el medio ambiente de la aplicación del plan o programa, tomando en consideración el cambio climático.*
- j) Una descripción de las medidas previstas para el seguimiento ambiental del plan.*

2. Si el órgano sustantivo comprobara que la solicitud de inicio no incluye los documentos señalados en el apartado anterior, requerirá al promotor para que, en un plazo de diez días hábiles, los aporte, con los efectos previstos en el artículo 71 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre.

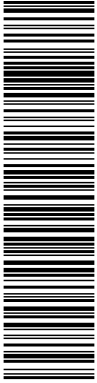
Asimismo, el órgano sustantivo comprobará que la documentación presentada de conformidad con la legislación sectorial cumple los requisitos en ella exigidos.

3. Una vez realizadas las comprobaciones anteriores, el órgano sustantivo remitirá al órgano ambiental la solicitud de inicio y los documentos que la deben acompañar.

4. En el plazo de veinte días hábiles desde la recepción de la solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica simplificada, el órgano ambiental podrá resolver su inadmisión por algunas de las siguientes razones:



DOCUMENTO .Proyecto: PP Bloque III	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: SHNNA-XJWSX-I4IF1 Fecha de emisión: 10 de Marzo de 2025 a las 14:45:32 Página 64 de 103	FIRMAS	ESTADO NO REQUIERE FIRMAS



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1674587 SHNNA-XJWSX-I4IF1 C2DD9ABDB3D4316414B115ECC0A0E7035A551162) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.aranjuez.es>

a) Si estimara de modo inequívoco que el plan o programa es manifiestamente inviable por razones ambientales.

b) Si estimara que el documento ambiental estratégico no reúne condiciones de calidad suficientes.”

- Aprobación definitiva por el Pleno del Ayuntamiento

B. ANALISIS DE IMPACTOS

1. IMPACTO ECONÓMICO.

El coste total del desarrollo del ámbito se estima en **3.600.172,03 €**.

- Coste unitario por aprovechamiento apropiable (90% de 28.214,35 m²e= 25.392,91 m²e)

3.600.172,03 € / 25.392,91 m²e = 96,65 €/m²e

Considerando la rentabilidad de los usos previstos en el Plan Parcial, este valor se considera aceptable, derivándose de los mismos la viabilidad económica y por tanto de la operación urbanística.

2. IMPACTO PRESUPUESTARIO

Al establecer el Plan General para el desarrollo del sector el sistema de Compensación, la Administración Pública Local, en su calidad de Administración actuante, no soporta el gasto de inversión en las obras de urbanización. Los propietarios de suelo financian la totalidad de los gastos de producción para la disposición de las parcelas edificables o de cesión.

El **gasto** que asumirá el ayuntamiento, en concepto de mantenimiento de la urbanización, una vez recepcionada, será estima en **17.444 €/año**.

El **ingreso** que se estima (considerando únicamente el Impuesto de Bienes Inmuebles, al ser éste el más significativo y de carácter anual) es **177.681 €/año**.

Se puede observar por tanto que el impacto en la Hacienda Pública de la actuación es claramente **POSITIVO**, dado que los ingresos que genera al Ayuntamiento de Aranjuez el desarrollo del sector son superiores a los gastos producidos.

3. ANALISIS DE LAS CARGAS ADMINISTRATIVAS

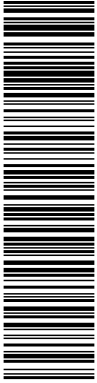
No tiene afección.

4. IMPACTO POR RAZÓN DE GÉNERO

Tal y como se recoge en la Memoria de Impacto en materia de Género, el Plan Parcial no tiene impacto alguno por razón de género, en la medida en que su contenido no incluye ningún tipo de medida que pueda atentar contra la igualdad de oportunidades entre hombres y mujeres, al no contener disposiciones específicas relacionadas con el género y afectar a una pequeña superficie del municipio.



DOCUMENTO .Proyecto: PP Bloque III	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: SHNNA-XJWSX-I4IF1 Fecha de emisión: 10 de Marzo de 2025 a las 14:45:32 Página 65 de 103	FIRMAS	ESTADO NO REQUIERE FIRMAS



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1674587 SHNNA-XJWSX-I4IF1 C2DD9ABDB3D31641A4B115FC0A0E7035A551162) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.aranjuez.es>

5. OTROS IMPACTOS.

No existen impactos de carácter medioambiental, ni en materia de igualdad de oportunidades, no discriminación y accesibilidad universal de las personas con discapacidad. Tampoco afecta a la infancia, la adolescencia ni la familia, y no supone discriminación de personas LGTBI.

El proyecto no contiene previsiones que pudieran considerarse contrarias a la Ley 20/2013, de 9 de diciembre, de Garantía de Unidad de Mercado.

6.2. MEMORIA EN MATERIA DE GÉNERO Y DIVERSIDAD.

INTRODUCCIÓN Y OBJETO

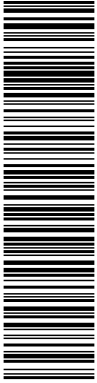
En primer lugar, debe señalarse que no inciden de igual manera sobre el género y la diversidad, las diversas normas y planes que se elaboran en los distintos ámbitos de la sociedad. Y al no incidir de igual manera, tampoco es igual el tipo de respuesta que dicha norma o plan pueda dar a la igualdad y no discriminación, ni tampoco las medidas concretas que puedan aportar unas y otras normas o planes. De lo anterior se deriva que las memorias e informes de género habrán de enfocarse de distinta manera en función del contenido y alcance de la norma o plan que se trate. Así, por ejemplo, un presupuesto de ámbito local o regional, por su alcance y objeto, tiene una incidencia directa sobre los recursos a asignar a determinadas partidas o sectores de la población, por lo que su incidencia, en su respuesta frente a la desigualdad y diversidad, es muy directa y concreta.

Por el contrario, un instrumento de planeamiento es un documento complejo con un contenido más general, que aborda aspectos diversos, por lo que su enfoque respecto al género será diferente, más complejo e indirecto. Este enfoque más amplio en materia de género y diversidad, se demuestra por el hecho de que la legislación urbanística, tanto regional (Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid), como estatal (TRLS 7/2015), no recogen entre las exigencias de los planes generales la necesidad de redactar una memoria específica en razón de género y diversidad, limitándose dichas normas a recoger entre sus principios rectores algunos aspectos genéricos que guardan relación con la materia, además de algunas exigencias favorables al género y a la diversidad, pero no expresamente dirigidas a dichos aspectos, tales como la exigencia de determinados estándares de equipamientos, zonas verdes e infraestructuras, así como la necesaria reserva de una dotación mínima de vivienda protegida.

Por tanto, el objetivo principal de los instrumentos de planeamiento en materia de género y diversidad es, a nuestro entender, el de diseñar un modelo territorial abierto, con redes públicas e infraestructuras conectadas, etc. que propicien la no discriminación y diversidad por razón de género, identidad sexual, edad y clase social.



DOCUMENTO .Proyecto: PP Bloque III	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: SHNNA-XJWSX-I4IF1 Fecha de emisión: 10 de Marzo de 2025 a las 14:45:32 Página 66 de 103	FIRMAS	ESTADO NO REQUIERE FIRMAS



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1674587 SHNNA-XJWSX-I4IF1 C2DD9ABD93D4316414B115EC0A9E7035A551162) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.aranjuez.es>

NORMATIVA

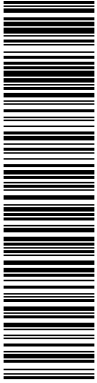
La normativa en materia de género y diversidad ha venido creciendo en número y concreción, desde los primeros textos internacionales sobre derechos humanos hasta nuestros días. En este sentido cabe citar, de forma cronológica y de manera no exhaustiva, las siguientes normas en la materia que nos ocupa:

Como **marco general** cabe señalar:

- Artículo 1 de la Declaración Universal de Derechos Humanos (1948) que establece: "Todos los seres humanos nacen libres e iguales en dignidad y derechos". Artículo 2 de la misma Declaración: "toda persona tiene todos los derechos y libertades proclamados en esta Declaración, sin distinción alguna de raza, color, sexo, idioma, religión, opinión política o de cualquier otra índole, origen nacional o social, posición económica, nacimiento o cualquier otra condición"
- Naciones Unidas convoca, en 1.975, la I Conferencia Mundial de la Mujer, dentro del Año Internacional de la Mujer, iniciando un proceso –en el que aún nos encontramos- de construcción de un acervo normativo que sitúe la igualdad entre mujeres y hombres en la centralidad de las políticas públicas y erradique la discriminación en todos los ámbitos, incluyendo el mercado laboral. Tras la Conferencia, en el Decenio de Naciones Unidas para la Mujer (1.975-1.985) se promueve que en todos los ámbitos y a todos los niveles se aprueben medidas y legislación a favor de la igualdad de las mujeres.
- Artículo 14 de la Constitución Española (1978): "los españoles son iguales ante la ley, sin que pueda prevalecer discriminación alguna por razón de nacimiento, raza, sexo, religión, opinión o cualquiera otra condición o circunstancia personal o social" y artículo 9.2 : "Corresponde a los poderes públicos promover las condiciones para que la libertad y la igualdad del individuo y de los grupos en que se integra sean reales y efectivas; remover los obstáculos que impidan o dificulten su plenitud y facilitar la participación de todos los ciudadanos en la vida política, económica cultural y social". La carta magna reconoce igualmente el respeto a la intimidad y a la propia imagen, el derecho a la salud, el trabajo y el acceso a la vivienda.
- Convención sobre la eliminación de todas las formas de discriminación contra la mujer, aprobada por la Asamblea General de Naciones Unidas (1979) ratificada por España (1983).
- La Recomendación del Consejo de las Comunidades Europeas (1984), relativa a la promoción de acciones positivas en favor de las mujeres, que señala que los Gobiernos, las Administraciones Públicas y los agentes sociales deben poner en marcha medidas de acción positiva destinadas a promover la igualdad entre las mujeres y los hombres, para evitar “los efectos perjudiciales que para las mujeres se derivan de aptitudes, comportamientos y estructuras sociales”.
- La Plataforma de Acción de Beijing’95, aprobada en la IV Conferencia Mundial de las Mujeres organizada por Naciones Unidas en 1.995. El apartado F (La mujer y la economía) incluye, entre sus objetivos estratégicos, eliminar la segregación en el trabajo y todas las formas de discriminación



DOCUMENTO .Proyecto: PP Bloque III	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: SHNNA-XJWSX-I4IF1 Fecha de emisión: 10 de Marzo de 2025 a las 14:45:32 Página 67 de 103	FIRMAS	ESTADO NO REQUIERE FIRMAS



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1674587 SHNNA-XJWSX-I4IF1 C2DD9ABDB3D431641A1B115FC0A0E7035A551162) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.ara.juzep.es>

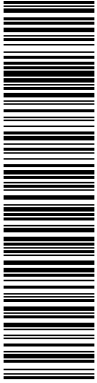
en el empleo y fomentar la armonización de las responsabilidades de las mujeres y los hombres en lo que respecta al trabajo y la familia.

Esta Conferencia aprueba una nueva estrategia de trabajo, el ‘mainstreaming’ (transversalidad) que se suma a la aprobada en la III Conferencia Mundial de la Mujer, de 1985: las acciones positivas. Junto con ellas, la incorporación de la perspectiva de género y el empoderamiento de las mujeres son las propuestas que la Conferencia considera imprescindibles para lograr la igualdad de género.

- El Tratado de la Unión Europea (TUE), acordado en 1.992, que recoge en su artículo 3 el compromiso de la Unión Europea por la igualdad entre mujeres y hombres y la lucha contra la discriminación.
- El Tratado de Ámsterdam, firmado en 1.997, introduce en el articulado del TUE la promoción de la igualdad entre mujeres y hombres (art. 2); la eliminación de las desigualdades entre mujeres y hombres (art.3); la lucha contra la discriminación por razón de sexo (art. 13); la igualdad de oportunidades en el mercado laboral y a la igualdad de trato en el trabajo (art. 137); y la igualdad salarial, la adopción de medidas para garantiza la aplicación del Principio de Igualdad en el empleo, la ocupación y la retribución, así como la adopción de medidas que “ofrezcan ventajas concretas destinadas a facilitar al sexo menos representado el ejercicio de actividades profesionales o a evitar o compensar desventajas en sus carreras profesionales.” (Art. 141).
- Tratado de Funcionamiento de la Unión Europea (TFUE), que incorpora y actualiza el compromiso con la igualdad del Tratado de Ámsterdam, en el art. 8 (promoción de la igualdad y eliminación de las desigualdades); art. 19 (lucha contra la discriminación); art. 153 (igualdad en el empleo); y art. 157 (igualdad salarial y adopción de medidas).
- En 1997 la Comisión Europea destacó la evaluación del impacto en función del género como una de las medidas fundamentales para integrar la perspectiva de género en los distintos ámbitos de intervención. Posteriormente, durante el IV Programa de Acción Comunitaria para la igualdad de oportunidades entre hombres y mujeres 1996-2000, la Comisión elaboró una Guía para la Evaluación del Impacto en Función del Género. La necesidad de evaluar el impacto de género se ha venido reiterando en los sucesivos programas de actuación de la Unión Europea.
- Carta de Derechos Fundamentales de la Unión Europea (2000) establece que "la Unión está fundada sobre los valores indivisibles y universales de la dignidad humana, la libertad, la igualdad y la solidaridad."
- Carta de los Derechos Fundamentales de la Unión Europea, revisada en 2.000, con el mantenimiento del art. 20, la Igualdad ante la ley, y la ampliación con el art. 21, la prohibición de toda discriminación, en particular la ejercida por razón de sexo...; y específicamente, en el art. 23, la Igualdad entre mujeres y hombres, en la misma línea de lo recogido en TFUE.



DOCUMENTO .Proyecto: PP Bloque III	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: SHNNA-XJWSX-I4IF1 Fecha de emisión: 10 de Marzo de 2025 a las 14:45:32 Página 68 de 103	FIRMAS	ESTADO NO REQUIERE FIRMAS



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1674587 SHNNA-XJWSX-I4IF1 C2DD9ABDB3D31641A4B115FC0A9E7035A551162) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.arajuez.es>

- Principio 1 de los principios de Yogyakarta (2006): "Todos los seres humanos nacen libres e iguales en dignidad y derechos. Los seres humanos de todas las orientaciones sexuales e identidades de género tienen derecho al pleno disfrute de todos los derechos humanos."
- La Carta Europea para la Igualdad de mujeres y hombres en la vida local (2006), elaborada por el Consejo de Municipios y Regiones de Europa (CMRE), que en su primera parte expone los Principios de su compromiso con la igualdad de mujeres y hombres como derecho fundamental; la participación equilibrada de mujeres y hombres en la toma de decisiones como requisito para la sociedad democrática; la indispensable eliminación de los estereotipos de género; la integración de la dimensión del género en todas las actividades de los gobiernos locales y los planes de acción y programas con los recursos apropiados como herramientas necesarias para hacer avanzar la igualdad de s mujeres y hombres.
- Plan de Igualdad es la Directiva 2006/54/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, (2.006), que recoge en su articulado la prohibición de la discriminación, incluyendo como tal el acoso sexual y el acoso por razón de sexo, la transversalidad de la perspectiva de género, la adaptación de acciones positivas para garantizar la plena igualdad en la vida laboral, y la carga de la prueba.
- Adopción de Resolución 17/19 del Consejo de Derechos Humanos de la ONU (2011) bajo la denominación de "Derechos humanos, orientación sexual e identidad de género".

Normativa específica:

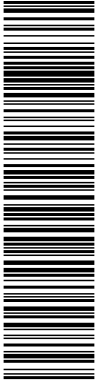
- Ley estatal 30/2003, de 13 de octubre, sobre medidas para incorporar la valoración de impacto de género en las disposiciones normativas que elabore el Gobierno.
Se establece en el artículo segundo la modificación del artículo 24 de la Ley 50/1997, de 27 de noviembre, del Gobierno, con la siguiente redacción: "En todo caso, los reglamentos deberán ir acompañados de un informe sobre el impacto por razón de género de las medidas que se establecen en el mismo".
- Ley estatal 3/2007, de 22 de marzo, de 22 de marzo, para la igualdad efectiva de mujeres y hombres.

Destacan las siguientes prescripciones:

- Artículo 15. Transversalidad del principio de igualdad de trato entre mujeres y hombres.
- El principio de igualdad de trato y oportunidades entre mujeres y hombres informará, con carácter transversal, la actuación de todos los Poderes Públicos. Las administraciones públicas lo integrarán, de forma activa, en la adopción y ejecución de sus disposiciones normativas, en la definición y presupuestación de políticas públicas en todos los ámbitos y en el desarrollo del conjunto de todas sus actividades.



DOCUMENTO .Proyecto: PP Bloque III	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: SHNNA-XJWSX-I4IF1 Fecha de emisión: 10 de Marzo de 2025 a las 14:45:32 Página 69 de 103	FIRMAS	ESTADO NO REQUIERE FIRMAS

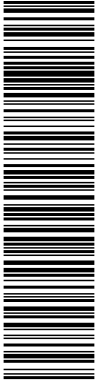


Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1674587 SHNNA-XJWSX-I4IF1 C2DD9ABDB3D431641A4B115FC0A0E7035A551162) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.aranjuez.es>

- Artículo 19. Informes de impacto de género. Los proyectos de disposiciones de carácter general y los planes de especial relevancia económica, social, cultural y artística que se sometan a la aprobación del Consejo de Ministros deberán incorporar un informe sobre su impacto por razón de género.
- Artículo 31. Políticas urbanas, de ordenación territorial y vivienda.
 1. Las políticas y planes de las Administraciones públicas en materia de acceso a la vivienda incluirán medidas destinadas a hacer efectivo el principio de igualdad entre mujeres y hombres. Del mismo modo, las políticas urbanas y de ordenación del territorio tomarán en consideración las necesidades de los distintos grupos sociales y de los diversos tipos de estructuras familiares, y favorecerán el acceso en condiciones de igualdad a los distintos servicios e infraestructuras urbanas.
 2. El Gobierno, en el ámbito de sus competencias, fomentará el acceso a la vivienda de las mujeres en situación de necesidad o en riesgo de exclusión, y de las que hayan sido víctimas de la violencia de género, en especial cuando, en ambos casos, tengan hijos menores exclusivamente a su cargo.
 3. Las Administraciones públicas tendrán en cuenta en el diseño de la ciudad, en las políticas urbanas, en la definición y ejecución del planeamiento urbanístico, la perspectiva de género, utilizando para ello, especialmente, mecanismos e instrumentos que fomenten y favorezcan la participación ciudadana y la transparencia.
- Ley 2/2016, de 29 de marzo, de Identidad y Expresión de Género e Igualdad Social y no Discriminación de la Comunidad de Madrid.
 - Artículo 45. Evaluación de impacto normativo sobre la identidad o expresión de género. Las normas y resoluciones de la Comunidad de Madrid incorporarán la evaluación del impacto sobre identidad de género en el desarrollo de sus competencias, para garantizar la integración del principio de igualdad y no discriminación por razón de identidad de género o expresión de género.
- Ley 3/2016, de 22 de julio, de Protección Integral contra la LGTBifobia y la Discriminación por Razón de Orientación e Identidad Sexual en la Comunidad de Madrid
 - Artículo 21. Evaluación del impacto sobre orientación sexual e identidad de género.
 1. La Comunidad de Madrid, en el marco de sus competencias, incorporará la evaluación de impacto sobre orientación sexual e identidad de género en el desarrollo de sus competencias, para garantizar la integración del principio de igualdad y no discriminación a las personas LGTBI.
 2. Todas las disposiciones legales o reglamentarias de la Comunidad de Madrid, deberán contar con carácter preceptivo con un informe sobre su impacto por razón de orientación sexual, identidad o expresión de género por quién reglamentariamente se determine.
 3. El citado informe de evaluación sobre orientación sexual e identidad de género debe ir acompañado en todos los casos de indicadores pertinentes en materia de diversidad sexual, identidad de género, mecanismos y medidas destinadas a paliar y neutralizar los posibles impactos negativos que se detecten sobre lesbianas, gais, bisexuales,



DOCUMENTO .Proyecto: PP Bloque III	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: SHNNA-XJWSX-I4IF1 Fecha de emisión: 10 de Marzo de 2025 a las 14:45:32 Página 70 de 103	FIRMAS	ESTADO NO REQUIERE FIRMAS



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1674587 SHNNA-XJWSX-I4IF1 C2DD9AB9B3D4316414B115E0A0E7035A551162) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.aranjuez.es>

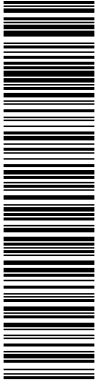
transexuales, transgénero e intersexuales, así como a reducir o eliminar las diferencias encontradas.

Estudios y declaraciones que interrelaciona el género y la diversidad en el ámbito de la vivienda y la ordenación urbanística:

- Conferencias internacionales (años 90) de las que resultan estudios y declaraciones en favor de la igualdad, enmarcadas en la planificación urbana, reclamándose el acceso seguro a los servicios urbanos, la implementación de políticas efectivas de vivienda orientadas a la inserción de mujeres en situación de especial vulnerabilidad social y a la priorización en la creación de infraestructuras, servicios y equipamientos destinados a la atención de la población dependiente (menores, ancianos y discapacitados) cuyo cuidado, aún hoy en día, es mayoritariamente llevado a cabo por mujeres. Además, la planificación de políticas públicas de seguridad urbana cuyo diseño involucre tanto a mujeres como a hombres, persiguiendo objetivos preventivos de la violencia de género.
- Carta Europea de la Mujer en la Ciudad (1996). Parte el proyecto de la práctica ausencia de las mujeres en la toma de decisiones relacionadas con las ciudades, vivienda y ordenación territorial, proponiendo un catálogo de medidas en cinco aspectos esenciales: planeamiento urbano y desarrollo sostenible, seguridad, movilidad, hábitat y equipamientos locales y estrategias. Todo ello bajo la perspectiva de género.
- Conferencia de las Naciones Unidas sobre la vivienda y el desarrollo urbano sostenible (Hábitat III) y su Nueva Agenda Urbana que tiende, en su apartado 13, a buscar viviendas que:
 - a. Cumplan su función social, entre ellas la función social y ecológica de la tierra, con miras a lograr progresivamente la plena realización del derecho a una vivienda adecuada como elemento integrante del derecho a un nivel de vida adecuado, sin discriminación, el acceso universal al agua potable y al saneamiento, así como la igualdad de acceso de todos a los bienes públicos y servicios de calidad en esferas como la seguridad alimentaria y la nutrición, la salud, la educación, las infraestructuras, la movilidad y el transporte, la energía, la calidad del aire y los medios de vida.
 - b. Alienten la participación; promueven la colaboración cívica; generan un sentimiento de pertenencia y propiedad entre todos sus habitantes; otorgan prioridad a la creación de espacios públicos seguros, inclusivos, accesibles, verdes y de calidad que creen las condiciones adecuadas para las familias; contribuyan a mejorar la interacción social e intergeneracional, las expresiones culturales y la participación política, según proceda; y fomentan la cohesión social, la inclusión y la seguridad en sociedades pacíficas y pluralistas, ciudades donde se satisfacen las necesidades de todos los habitantes, reconociendo las necesidades específicas de aquellos en situaciones de vulnerabilidad.
 - c. Logren la igualdad de género y empoderan a todas las mujeres y las niñas, asegurando la participación plena y efectiva de las mujeres y la igualdad de derechos en todas las esferas



DOCUMENTO .Proyecto: PP Bloque III	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: SHNNA-XJWSX-I4IF1 Fecha de emisión: 10 de Marzo de 2025 a las 14:45:32 Página 71 de 103	FIRMAS	ESTADO NO REQUIERE FIRMAS



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1674587 SHNNA-XJWSX-I4IF1 C2DD9ABDB3D316414B115FC0A0E7035A551162) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.aranjuez.es/>

y en los puestos de liderazgo en todos los niveles de adopción de decisiones; garantizando el acceso a un trabajo decente y el principio de igual remuneración por igual trabajo o trabajo de igual valor, para todas las mujeres; y previniendo y eliminando todas las formas de discriminación, violencia y acoso contra las mujeres y las niñas en espacios públicos y privados.

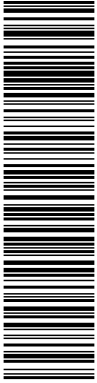
- d. Afronten los desafíos y aprovechan las oportunidades de un crecimiento económico inclusivo y sostenible, presente y futuro, sacando los mejores frutos de la urbanización en aras de la transformación estructural, la alta productividad, las actividades con valor añadido y la eficiencia en el uso de los recursos, aprovechando las economías locales, y tomando nota de la contribución de la economía informal, al tiempo que prestan apoyo a la transición sostenible hacia una economía estructurada.
- e. Cumplan sus funciones territoriales más allá de los límites administrativos, y actúan como centros e impulsores del desarrollo urbano y territorial equilibrado, sostenible e integrado a todos los niveles.
- f. Promuevan la planificación basada en la edad y el género e inversiones para una movilidad urbana sostenible, segura y accesible para todos, así como sistemas de transporte de pasajeros y de carga que hagan un uso eficiente de los recursos y que faciliten un vínculo efectivo entre las personas, los lugares, los bienes, los servicios y las oportunidades económicas.
- g. Aprueben y pongan en práctica políticas de reducción y gestión de los riesgos de desastres, que reduzcan la vulnerabilidad, aumenten la resiliencia y la capacidad de respuesta ante los peligros naturales y humanos formuladas, y fomenten la mitigación y la adaptación al cambio climático.
- h. Protejan, conserven, restablezcan y promuevan sus ecosistemas, recursos hídricos, hábitats naturales y la diversidad biológica, reducen al mínimo su impacto ambiental, y transitan hacia la adopción de modalidades de consumo y producción sostenibles.

En el apartado sobre **desarrollo urbano sostenible para la inclusión social** se señalan los siguientes compromisos:

- a. Promover el desarrollo de políticas y enfoques habitacionales integrados que tengan en cuenta la edad y el género en todos los sectores, en particular en los ámbitos del empleo, la educación, la atención de la salud y la integración social, y a todos los niveles del Gobierno; políticas y enfoques que incorporen la asignación de viviendas asequibles, accesibles, eficientes, seguras, resilientes, bien conectadas y bien ubicadas, prestando especial atención al factor de proximidad y al fortalecimiento de la relación espacial con el resto del entramado urbano y las esferas funcionales cercanas.
- b. Estimular la provisión de diversas opciones de vivienda adecuada que sean seguras, asequibles y accesibles para los miembros de diferentes grupos de ingresos de la sociedad,



DOCUMENTO .Proyecto: PP Bloque III	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: SHNNA-XJWSX-I4IF1 Fecha de emisión: 10 de Marzo de 2025 a las 14:45:32 Página 72 de 103	FIRMAS	ESTADO NO REQUIERE FIRMAS



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1674587 SHNNA-XJWSX-I4IF1 C2DD9ABDB3D316414B115ECC0A0E7035A551162) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.arajuz.es/

teniendo en cuenta la integración socioeconómica y cultural de las comunidades marginadas, las personas sin hogar y las personas en situaciones de vulnerabilidad, y evitando la segregación.

- c. Adoptar medidas positivas para mejorar las condiciones de vida de las personas sin hogar, con miras a facilitar su plena participación en la sociedad, y para prevenir y eliminar la falta de hogar, así como para combatir y eliminar su tipificación como delito.
- d. Promover el acceso equitativo y asequible a la infraestructura física y social básica sostenible para todos, sin discriminación, incluido el acceso a terrenos habilitados y asequibles, a la vivienda, la energía renovable y moderna, el agua potable y el saneamiento, la alimentación sana, nutritiva y suficiente, la eliminación de desechos, la movilidad sostenible, la atención de la salud y la planificación de la familia, la educación, la cultura y las tecnologías de la información y las comunicaciones. Nos comprometemos también a velar por que esos servicios tengan en cuenta los derechos y necesidades de las mujeres, los niños y los jóvenes, las personas de edad y las personas con discapacidad, los migrantes, las poblaciones indígenas y las comunidades locales, según proceda, y las de otras personas en situaciones de vulnerabilidad. A este respecto, alentamos la eliminación de barreras jurídicas, institucionales, socioeconómicas y físicas.

EVALUACIÓN GENERAL

Como ya se ha comentado, y resulta evidente, no inciden de igual manera sobre el género y la diversidad, las diversas normas y planes que se elaboran en los distintos ámbitos de la sociedad.

En concreto, en el caso de un instrumento de planeamiento de desarrollo (plan parcial), la afección que puede suponer la nueva ordenación con respecto al género, diversidad, infancia, adolescencia, familia, etc, es muy variada, y depende fundamentalmente del alcance de dicha ordenación y de la repercusión que sobre la sociedad pueda tener debido a su dimensión, los usos propuestos, el estado actual de la zona a ordenar, etc.

Es obvio que no afecta de igual manera el desarrollo de una zona "no urbana" donde no exista ningún uso previo, que una operación de renovación urbana, como es el presente caso.

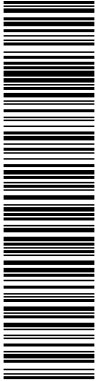
El margen de acción del planeamiento de desarrollo en estos casos es escaso, ya que completa la ordenación propuesta por el Plan general para un ámbito o sector, respetando las determinaciones especificadas en la correspondiente ficha de condiciones.

Es evidente la mejora que supone este tipo de actuaciones para la sociedad, en general, ya que la creación de dotaciones al servicio de la población supone un incremento en la calidad urbana respecto al estado actual.

En relación con la situación de partida de hombres y mujeres, relaciones de género o posibles desigualdades de oportunidades entre sexos, la nueva ordenación simplemente destina unos suelos actualmente vacantes al uso dotacional. Tampoco establece condiciones para las nuevas edificaciones o para



DOCUMENTO .Proyecto: PP Bloque III	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: SHNNA-XJWSX-I4IF1 Fecha de emisión: 10 de Marzo de 2025 a las 14:45:32 Página 73 de 103	FIRMAS	ESTADO NO REQUIERE FIRMAS



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1674587 SHNNA-XJWSX-I4IF1 C2DD9AB93D4316414B115FC0A9E7035A551162) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.aranjuez.es>

los nuevos espacios de uso colectivo que puedan suponer un deterioro en las relaciones de género, o que provoquen desigualdades de oportunidad. Por el contrario, **la mejora de estos espacios y de la calidad de las nuevas dotaciones, en caso de tener algún efecto, sería beneficioso.**

6.3. EVALUACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LOS PRINCIPIOS DE NO DISCRIMINACIÓN POR RAZÓN DE GÉNERO, ORIENTACIÓN O IDENTIDAD SEXUAL

En la ordenación propuesta y con el alcance que corresponde a esta figura de planeamiento:

- La calidad y seguridad del espacio público y la implantación, ubicación, integración y cohesión de los usos, se han planteado cumpliendo las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbana, que establece las determinaciones en materia de usos, equipamientos públicos, espacios públicos e infraestructuras.
- Se dan las condiciones para que se haga efectivo el derecho de igualdad de trato y de oportunidades entre hombres y mujeres, y se han tenido en consideración las necesidades de los distintos grupos sociales y de los diversos tipos de estructuras familiares, favoreciendo el acceso en condiciones de igualdad a los distintos servicios e infraestructuras urbanas.
- Se garantiza la integración bajo el principio de igualdad y no discriminación por razón de identidad de género o expresión de género.
- Se garantiza la integración bajo el principio de igualdad y no discriminación a las personas LGTBI, y además, puesto que no existen posibles impactos negativos sobre orientación sexual e identidad de género no se incorporan en el documento técnico indicadores en materia de diversidad sexual e identidad de género.

6.4. EVALUACIÓN DEL IMPACTO DE LA NORMATIVA EN LA INFANCIA, LA ADOLESCENCIA Y LA FAMILIA

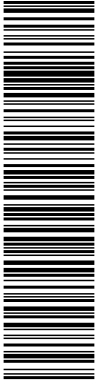
Teniendo en cuenta la normativa señalada anteriormente y concretamente las determinaciones de:

- La Ley Orgánica 1/1996, de 15 de enero, de Protección Jurídica del Menor, de modificación parcial del Código Civil y de la Ley de Enjuiciamiento Civil,
- y la Ley 40/2003, de 18 de noviembre, de Protección a las Familias Numerosas,

En la ordenación propuesta y con el alcance que corresponde a esta figura de planeamiento, el impacto sobre la infancia, la adolescencia y la familia se considera favorable.



DOCUMENTO .Proyecto: PP Bloque III	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: SHNNA-XJWSX-I4IF1 Fecha de emisión: 10 de Marzo de 2025 a las 14:45:32 Página 74 de 103	FIRMAS	ESTADO NO REQUIERE FIRMAS



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1674587 SHNNA-XJWSX-I4IF1 C2DD9AB9B3D4316414B115E0A0E7035A551162) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.aranjuez.es/>

VOLUMEN 3- PLANOS DE ORDENACIÓN

O-1 DELIMITACIÓN DEL SECTOR.

O-2.1 CALIFICACIÓN DEL SUELO. USOS Y ORDENANZAS

O-2.2 ALINEACIÓN OFICIAL Y RASANTES

O-3 REDES PÚBLICAS

O.4.1 VIARIO. ALINEACIONES

O.4.2.1 VIARIO. RASANTE - PLANTA

O.4.2.2 VIARIO. RASANTE - PERFILES

O.4.3.1 VIARIO. RASANTE – SECCIONES TIPO

O.4.3.2 VIARIO. RASANTE – SECCIONES CONSTRUCTIVAS





[Ver más](#)

El presente documento, es copia de su original, del que es autor en exclusiva, el Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos, D. Agustín Sánchez (Colegiado nº17205).
No obstante trata de garantizar el correcto uso de la información, respecto a la previa autorización expresa de su autor, quedando en todo caso, prohibido cualquier uso no autorizado.
Es parte de un proyecto, conjunto, cuya información documental deberá ser contemplada en su totalidad para su correcta interpretación y ejecución.

AMPAHO **BLANCO** **SANCHEZ**
arquitecta
AGUSTIN SANCHEZ GUISADO
Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos
@uppol

promotor
INVERSIONES INMOBILIARIAS CANNIVES, S.A.U.

escala
FORMATO A-3 1:2.000
FORMATO A-1 1:1.000

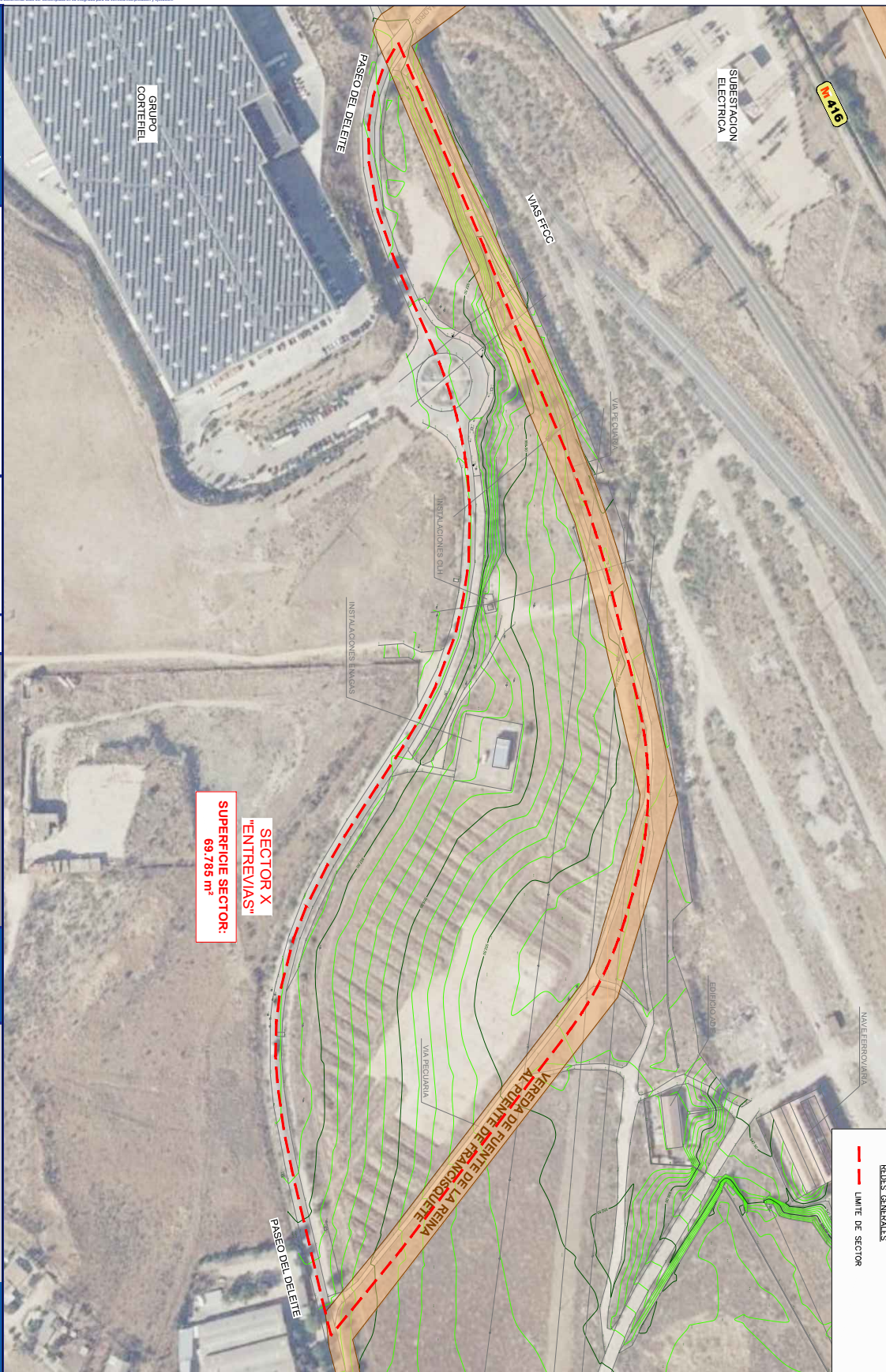
norte
revisión

PLAN PARCIAL DEL SECTOR X "ENTREVÍAS"
TÉRMINO MUNICIPAL DE ARAUJUEZ (MADRID)

de elección
Araújo
COMUNIDAD DE MADRID
Febrero 2025

Delimitación del sector
Planta

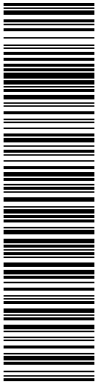
plano
0-1
nº 1/1



SECTOR X "ENTREVÍAS"
SUPERFICIE SECTOR: 69.785 m²

REDES GENERALES
- - - LIMITE DE SECTOR

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1674587 SHNNA-XJWSX-I4IF1 C2DD9AB9B3D4316414B115FC0A0E7935A551162) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.araujuez.es>



[Verificar código](#)

El presente documento, es copia de su original, del que es autor en exclusiva, el Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos, D. Agustín Sánchez Guisado (P17203). No obstante, para poder ser utilizado legalmente, requiere la previa autorización expresa de su autor, quedando en todo caso, prohibido cualquier modificación sustancial. Es parte de su proyecto, contenido, según información documental deberá ser contemplada en su integridad para su correcta interpretación y ejecución.

AMPAHO BLANCO SANCHEZ
arquitecta
AGUSTIN SANCHEZ GUIASADO
Ingeniero de caminos, canales y puertos
@uppool

promotor
INVERSIONES INMOBILIARIAS
CANAVES, S.A.U.

escala
FORMATO A-3 1:2.000
FORMATO A-1 1:1.000

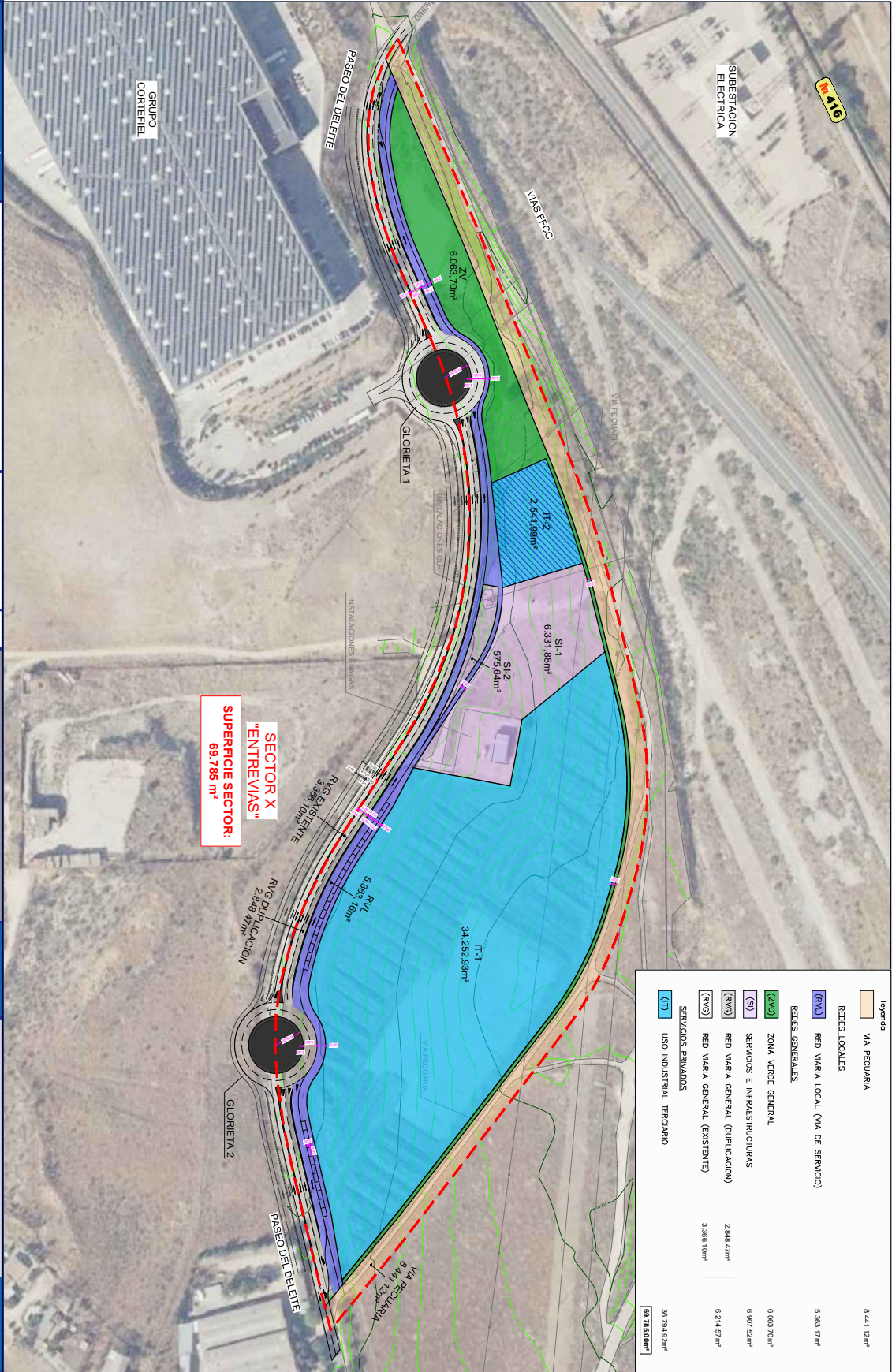
norte
revisión

**PLAN PARCIAL
DEL SECTOR X "ENTREVÍAS"**
TÉRMINO MUNICIPAL DE ARAUJUEZ (MADRID)

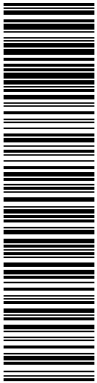
de elaboración
Araújo
MADRID
COMUNIDAD DE MADRID
Febrero 2025

Calificación del suelo.
Usos y ordenanzas
Planta

plano
0-2.1
nº 1/1

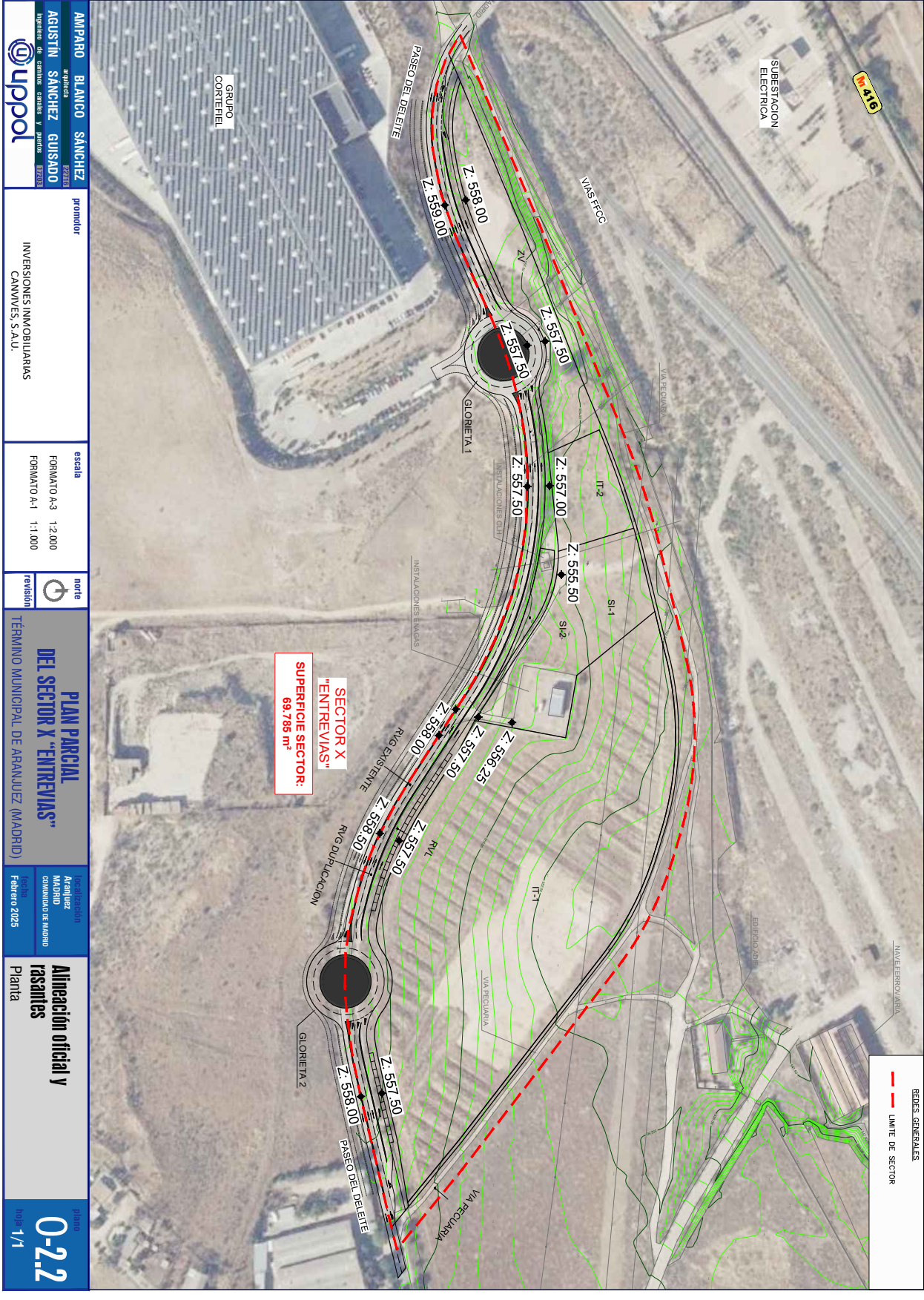


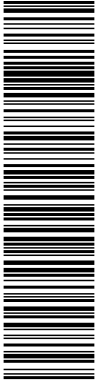
DOCUMENTO	IDENTIFICADORES	
.Proyecto: PP Bloque III		
OTROS DATOS	FIRMAS	ESTADO
Código para validación: SHNNA-XJWSX-I4IF1 Fecha de emisión: 10 de Marzo de 2025 a las 14:45:32 Página 77 de 103		NO REQUIERE FIRMAS



[Más info](#)

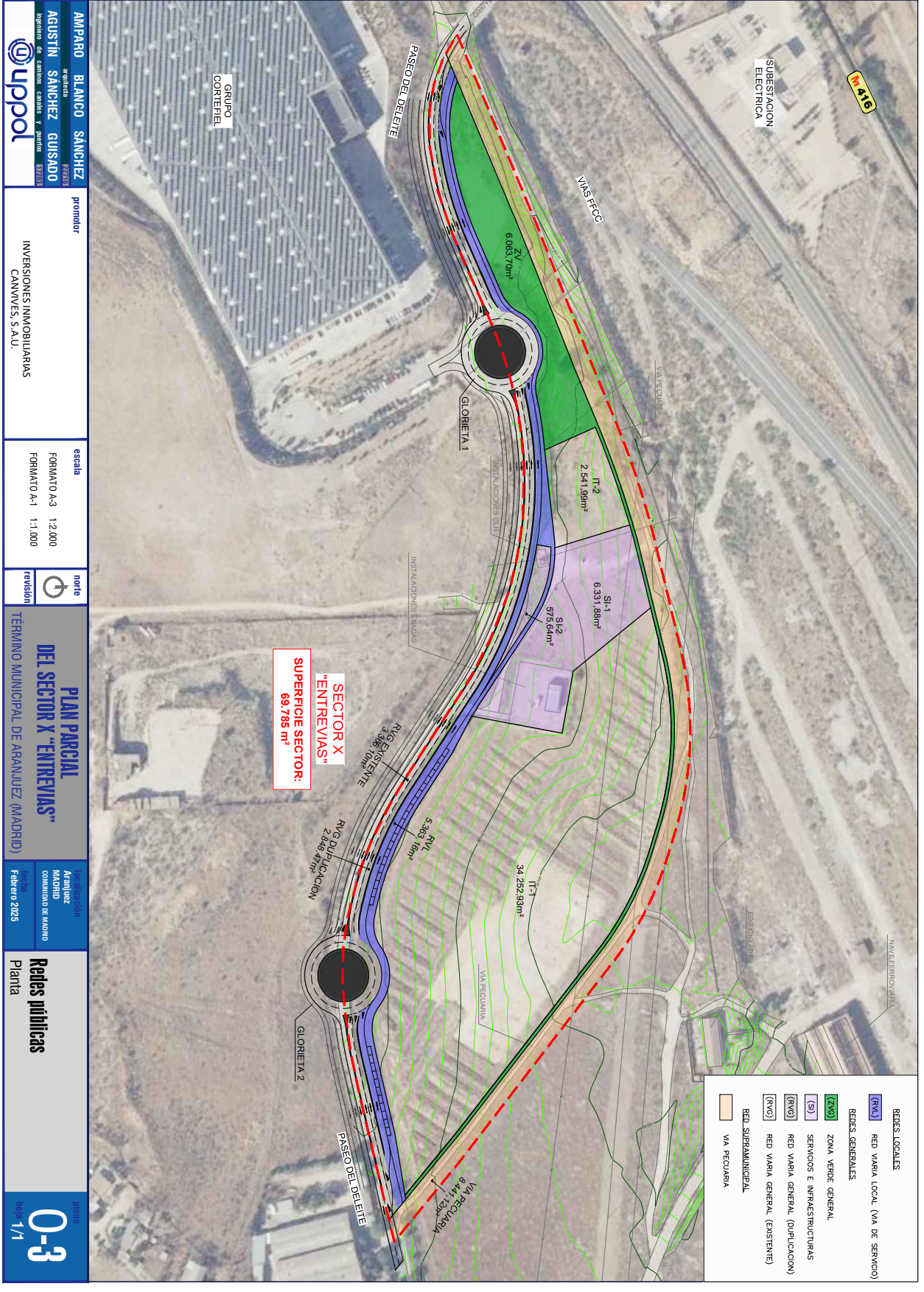
El presente documento, es copia de su original, del que es autor en exclusiva, el Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos, D. Agustín Sánchez (matrícula 417205).
No obstante trata de garantizar el correcto uso de la información contenida en el mismo, permitiendo cualquier modificación o adaptación.
Es parte de un proyecto, conjunto, según información documental debe ser contemplada en su totalidad para su correcta interpretación y ejecución.





Nota importante:

El presente documento, es copia de su original, del que es autor en exclusiva, el Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos, D. Agustín Sánchez (matrícula nº17203).
No obstante, para poder ser objeto de cualquier reproducción, requiere la previa autorización expresa de su autor, quedando en todo caso, prohibido cualquier modificación sustancial.
En parte de un proyecto, consiguiente, según información documental debe ser contemplada en su totalidad para su correcta interpretación y ejecución.



AMPAHO
arquitecta
AGUSTÍN SÁNCHEZ GUISADO
Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos 17203

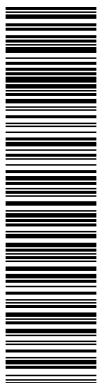
BLANCO SÁNCHEZ
P22213

UPPOOL
Ingeniería de caminos, canales y puertos

promotor
INVERSIONES INMOBILIARIAS CANNIVES, S.A.U.

escala
FORMATO A-3 1:2.000
FORMATO A-1 1:1.000

norte
revisión



[Ver más](#)

El presente documento, es copia de su original, del que es autor en exclusiva, el Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos, D. Agustín Sánchez Guisado (P17203). No obstante trata de garantizar el correcto uso de la información contenida en el mismo, quedando en todo caso, prohibido cualquier tipo de reproducción o uso no autorizado. Es parte de su proyecto, compromiso, según información documental deberá ser contemplada en su integridad para su correcta interpretación y ejecución.

AMPAHO **BLANCO SANCHEZ**
arquitecta

AGUSTIN SANCHEZ GUIASADO
Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos

uppool

promotor

INVERSIONES INMOBILIARIAS CANNIVES, S.A.U.

escala

FORMATO A-3 1:2.000
FORMATO A-1 1:1.000

norte

revisión

PLAN PARCIAL DEL SECTOR X "ENTREVÍAS"

TÉRMINO MUNICIPAL DE ARAUJUEZ (MADRID)

de dirección

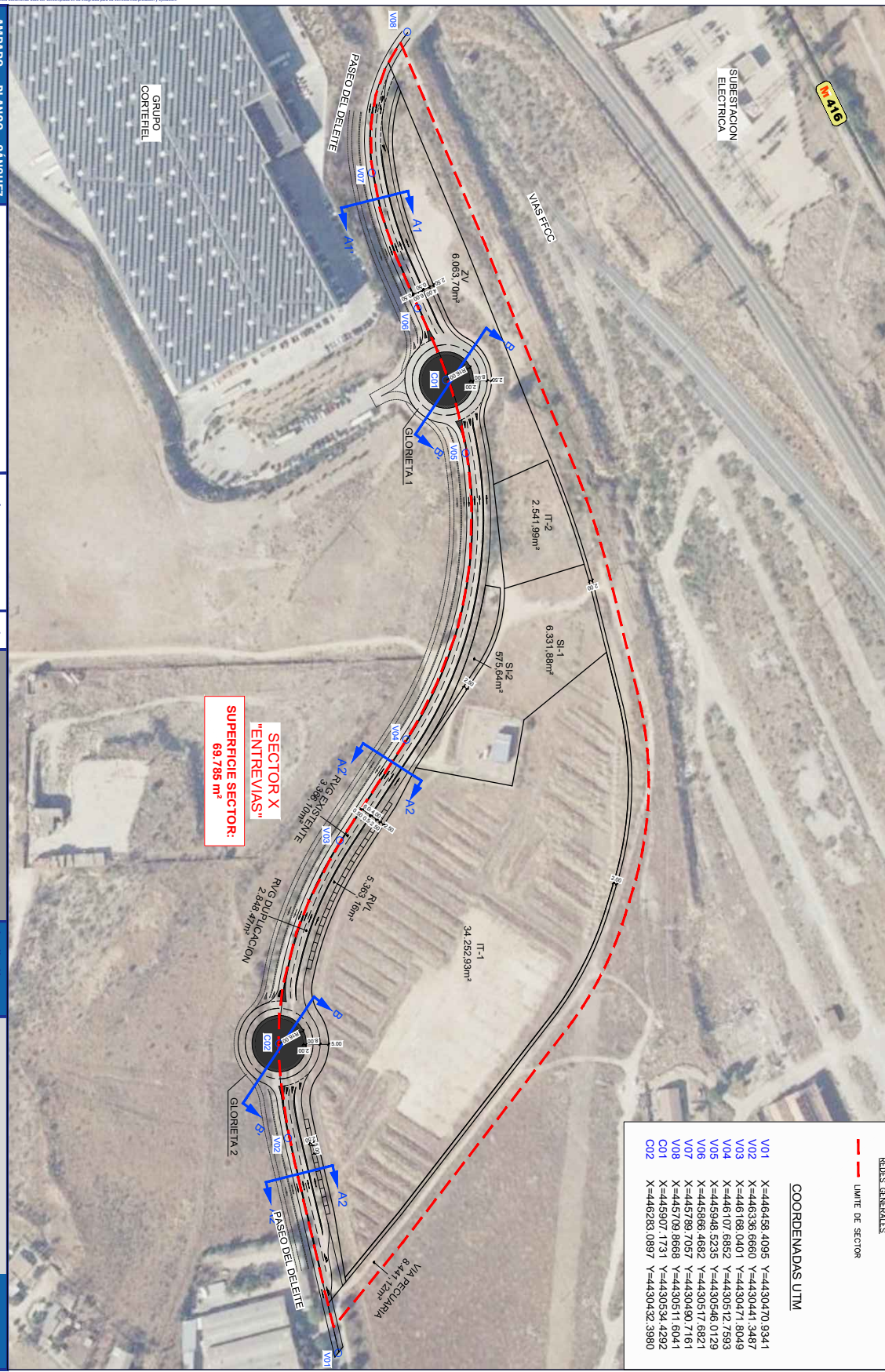
Araújo
Comunidad de Madrid
Febrero 2025

Vario. Alineaciones
Planta

plano

0-4.1

nº 1/1



SECTOR X "ENTREVÍAS"
SUPERFICIE SECTOR: 69.785 m²

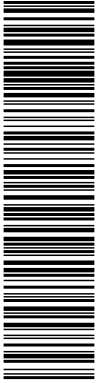
REDES GENERALES

— LIMITE DE SECTOR

COORDENADAS UTM

V01	X=446458.4095	Y=4430470.9341
V02	X=446336.6660	Y=4430441.3487
V03	X=446168.0401	Y=4430471.8049
V04	X=446107.6852	Y=4430512.7593
V05	X=445945.5235	Y=4430546.0129
V06	X=445686.4682	Y=4430517.6821
V07	X=445789.7057	Y=4430450.7161
V08	X=445709.8668	Y=4430511.6041
CO1	X=445907.1731	Y=4430534.4232
CO2	X=446283.0897	Y=4430432.3980

DOCUMENTO	IDENTIFICADORES	
.Proyecto: PP Bloque III		
OTROS DATOS	FIRMAS	ESTADO
Código para validación: SHNNA-XJWSX-I4IF1 Fecha de emisión: 10 de Marzo de 2025 a las 14:45:32 Página 80 de 103		NO REQUIERE FIRMAS



Este documento, en copia de su original, del que es autor en exclusiva, el Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos, D. Agustín Sánchez (matrícula nº17203). No obstante, para cualquier otro uso que implique reproducción, requiere la previa autorización expresa de su autor, quedando en todo caso, prohibido cualquier modificación sustancial. En parte de un proyecto, conjunto, según información documental deberá ser contemplada en su integridad para su correcta interpretación y ejecución.

AMPAHO BLANCO SANCHEZ
arquitecta
AGUSTIN SANCHEZ GUISADO
Ingeniero de caminos, canales y puertos 17203

uppool

promotor
INVERSIONES INMOBILIARIAS CANNIVES, S.A.U.

escala
FORMATO A-3 1:2.000
FORMATO A-1 1:1.000

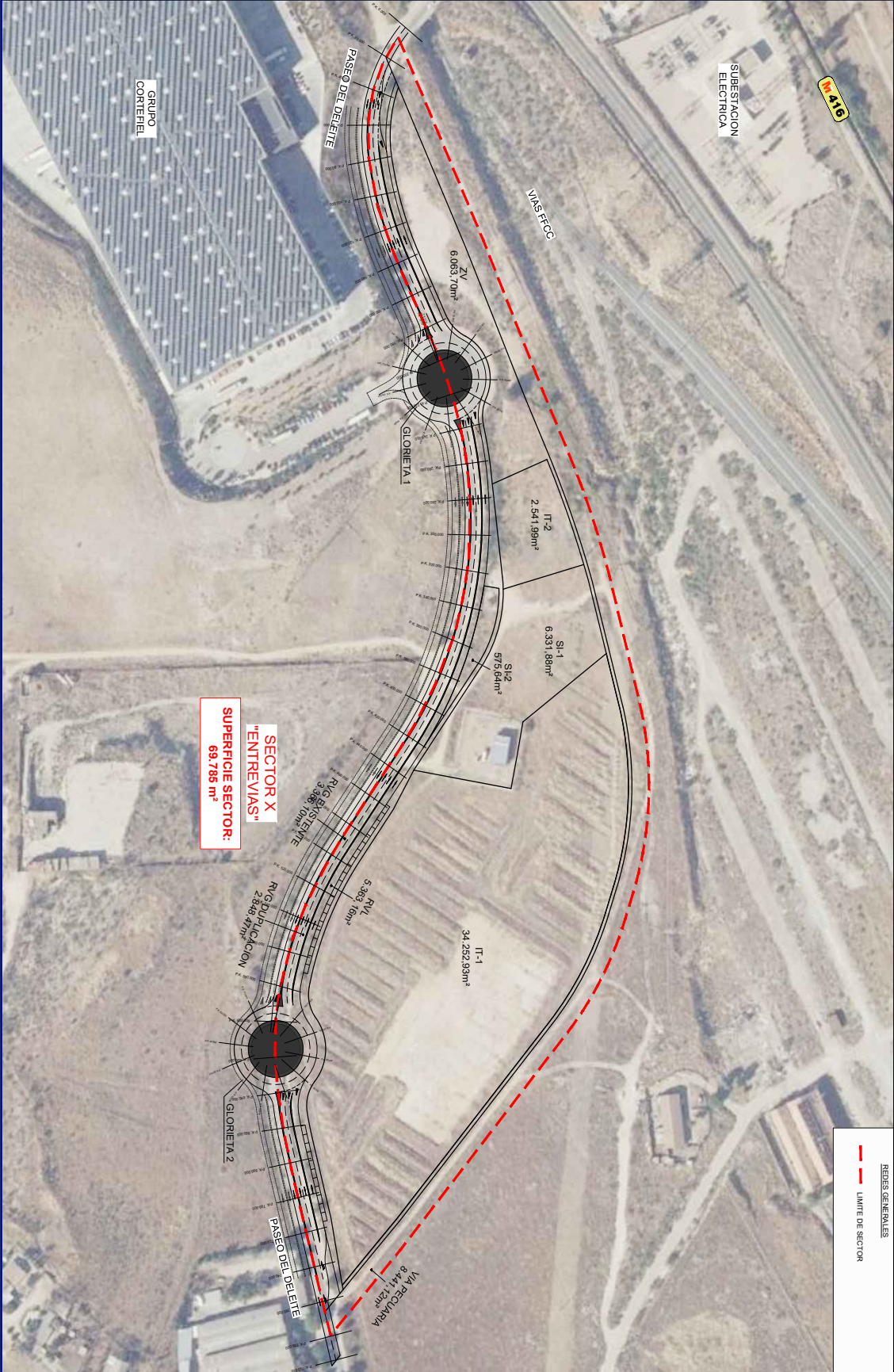
norte
revisión

PLAN PARCIAL DEL SECTOR X "ENTREVIAS"
TÉRMINO MUNICIPAL DE ARANJUEZ (MADRID)

de elaboración
ARANJUEZ
COMUNIDAD DE MADRID
Febrero 2025

Vario, Rasante Planta

plano
0-4.2.1
nº= 1/1



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1674587 SHNNA-XJWSX-I4IF1 C2DD9AB93D431641A4B115FC0A0E7935A551162) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.aranjuez.es>



[Verificar aquí](#)

El presente documento, es copia de su original, del que es autor en exclusiva, el Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos, D. Agustín Sánchez (matrícula nº17203).
No obstante, toda y cuando se genere cualquier reproducción, copia o uso no autorizado sin el consentimiento escrito de su autor, quedando en todo caso, prohibido cualquier tipo de explotación económica.
Es parte de su proyecto, congeñir, según información documental, debe ser contemplada en su integridad para su correcta interpretación y ejecución.

AMPAHO **BLANCO** **SANCHEZ**
arquitecta

AGUSTIN **SANCHEZ** **GUIBADO**
Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos

@uppol

promotor

INVERSIONES INMOBILIARIAS
CANVIVES, S.A.U.

escala

norte

revisión

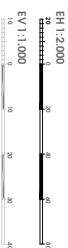
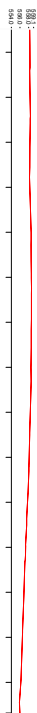
PLAN PARCIAL
DEL SECTOR X "ENTREVILLAS"
TÉRMINO MUNICIPAL DE ARANJUEZ (MADRID)

de dirección
Aranjuez
COMUNIDAD DE MADRID
Febrero 2025

Vario.
Rasante
Perfiles longitudinales

plano
0-4.22
nº 17

P.K.	DISTANCIAS AL ORIGEN	DISTANCIAS PARCIALES	COTAS DE TERRENO
558.29	20.00	500.00	793.7
558.33	20.00	520.00	
558.29	20.00	540.00	
558.27	20.00	560.00	
558.57	20.00	580.00	
558.62	20.00	600.00	
558.63	20.00	620.00	
558.54	20.00	640.00	
558.39	20.00	660.00	
558.12	20.00	680.00	
557.74	20.00	700.00	
557.31	20.00	720.00	
558.92	20.00	740.00	
558.55	20.00	760.00	
558.20	20.00	780.00	
558.98	13.45	793.65	

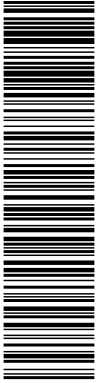


P.K.	DISTANCIAS AL ORIGEN	DISTANCIAS PARCIALES	COTAS DE TERRENO
557.66	0.00	0.00	794.1
558.10	20.00	20.00	
558.64	20.00	40.00	
558.82	20.00	60.00	
558.11	20.00	80.00	
558.95	20.00	100.00	
559.06	20.00	120.00	
558.86	20.00	140.00	
558.53	20.00	160.00	
558.12	20.00	180.00	
558.14	20.00	200.00	
558.07	20.00	220.00	
558.15	20.00	240.00	
558.00	20.00	260.00	
557.98	20.00	280.00	
557.95	20.00	300.00	
557.79	20.00	320.00	
557.90	20.00	340.00	
557.85	20.00	360.00	
557.85	20.00	380.00	
557.75	20.00	400.00	
558.05	20.00	420.00	
558.02	20.00	440.00	
558.00	20.00	460.00	
558.10	20.00	480.00	
558.20	20.00	500.00	
558.33	20.00	520.00	



PASEO DEL DELEITE

CONTINUA



[Verificar aquí](#)

El presente documento, es copia de su original, del que es autor en exclusiva, el Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos, D. Agustín Sánchez (coligado nº17205).
No obstante trata de garantizar al cliente cualquier reproducción, respecto a su autor, quedando en todo caso, prohibido cualquier modificación sustancial.
Es parte de su proyecto, consiguiente, según información documental debe ser contemplada en su integridad para su correcta interpretación y ejecución.

AMPAHO **BLANCO** **SANCHEZ**
arquitecta
AGUSTIN SANCHEZ GUISADO
Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos
E27273

promotor
INVERSIONES INMOBILIARIAS CANNIVES, S.A.U.

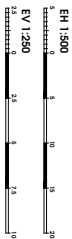
escala
norte
revisión

PLAN PARCIAL DEL SECTOR X "ENTREVIAS"
TÉRMINO MUNICIPAL DE ARAÑUEZ (MADRID)

de dirección
ARAÑUEZ
COMUNIDAD DE MADRID
Febrero 2025

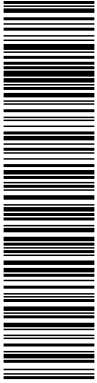
Vario. Rasante
Perfiles longitudinales

plano
0-4.2.2
nº 27



PK	COTAS DE TERRENO		COTAS ROJAS	
	TERRENO EN	TERRENO EN	TERRENO EN	TERRENO EN
0+00	100.00	100.00	100.00	100.00
0+10	100.00	100.00	100.00	100.00
0+20	100.00	100.00	100.00	100.00
0+30	100.00	100.00	100.00	100.00
0+40	100.00	100.00	100.00	100.00
0+50	100.00	100.00	100.00	100.00
0+60	100.00	100.00	100.00	100.00
0+70	100.00	100.00	100.00	100.00
0+80	100.00	100.00	100.00	100.00
0+90	100.00	100.00	100.00	100.00
0+100	100.00	100.00	100.00	100.00
0+110	100.00	100.00	100.00	100.00
0+120	100.00	100.00	100.00	100.00
0+130	100.00	100.00	100.00	100.00
0+140	100.00	100.00	100.00	100.00
0+150	100.00	100.00	100.00	100.00
0+160	100.00	100.00	100.00	100.00
0+170	100.00	100.00	100.00	100.00
0+180	100.00	100.00	100.00	100.00
0+190	100.00	100.00	100.00	100.00
0+200	100.00	100.00	100.00	100.00
0+210	100.00	100.00	100.00	100.00
0+220	100.00	100.00	100.00	100.00
0+230	100.00	100.00	100.00	100.00
0+240	100.00	100.00	100.00	100.00
0+250	100.00	100.00	100.00	100.00
0+260	100.00	100.00	100.00	100.00
0+270	100.00	100.00	100.00	100.00
0+280	100.00	100.00	100.00	100.00
0+290	100.00	100.00	100.00	100.00
0+300	100.00	100.00	100.00	100.00
0+310	100.00	100.00	100.00	100.00
0+320	100.00	100.00	100.00	100.00
0+330	100.00	100.00	100.00	100.00
0+340	100.00	100.00	100.00	100.00
0+350	100.00	100.00	100.00	100.00
0+360	100.00	100.00	100.00	100.00
0+370	100.00	100.00	100.00	100.00
0+380	100.00	100.00	100.00	100.00
0+390	100.00	100.00	100.00	100.00
0+400	100.00	100.00	100.00	100.00
0+410	100.00	100.00	100.00	100.00
0+420	100.00	100.00	100.00	100.00
0+430	100.00	100.00	100.00	100.00
0+440	100.00	100.00	100.00	100.00
0+450	100.00	100.00	100.00	100.00
0+460	100.00	100.00	100.00	100.00
0+470	100.00	100.00	100.00	100.00
0+480	100.00	100.00	100.00	100.00
0+490	100.00	100.00	100.00	100.00
0+500	100.00	100.00	100.00	100.00
0+510	100.00	100.00	100.00	100.00
0+520	100.00	100.00	100.00	100.00
0+530	100.00	100.00	100.00	100.00
0+540	100.00	100.00	100.00	100.00
0+550	100.00	100.00	100.00	100.00
0+560	100.00	100.00	100.00	100.00
0+570	100.00	100.00	100.00	100.00
0+580	100.00	100.00	100.00	100.00
0+590	100.00	100.00	100.00	100.00
0+600	100.00	100.00	100.00	100.00
0+610	100.00	100.00	100.00	100.00
0+620	100.00	100.00	100.00	100.00
0+630	100.00	100.00	100.00	100.00
0+640	100.00	100.00	100.00	100.00
0+650	100.00	100.00	100.00	100.00
0+660	100.00	100.00	100.00	100.00
0+670	100.00	100.00	100.00	100.00
0+680	100.00	100.00	100.00	100.00
0+690	100.00	100.00	100.00	100.00
0+700	100.00	100.00	100.00	100.00
0+710	100.00	100.00	100.00	100.00
0+720	100.00	100.00	100.00	100.00
0+730	100.00	100.00	100.00	100.00
0+740	100.00	100.00	100.00	100.00
0+750	100.00	100.00	100.00	100.00
0+760	100.00	100.00	100.00	100.00
0+770	100.00	100.00	100.00	100.00
0+780	100.00	100.00	100.00	100.00
0+790	100.00	100.00	100.00	100.00
0+800	100.00	100.00	100.00	100.00
0+810	100.00	100.00	100.00	100.00
0+820	100.00	100.00	100.00	100.00
0+830	100.00	100.00	100.00	100.00
0+840	100.00	100.00	100.00	100.00
0+850	100.00	100.00	100.00	100.00
0+860	100.00	100.00	100.00	100.00
0+870	100.00	100.00	100.00	100.00
0+880	100.00	100.00	100.00	100.00
0+890	100.00	100.00	100.00	100.00
0+900	100.00	100.00	100.00	100.00
0+910	100.00	100.00	100.00	100.00
0+920	100.00	100.00	100.00	100.00
0+930	100.00	100.00	100.00	100.00
0+940	100.00	100.00	100.00	100.00
0+950	100.00	100.00	100.00	100.00
0+960	100.00	100.00	100.00	100.00
0+970	100.00	100.00	100.00	100.00
0+980	100.00	100.00	100.00	100.00
0+990	100.00	100.00	100.00	100.00
1+000	100.00	100.00	100.00	100.00





[Verificar aquí](#)

El presente documento, es copia de su original, del que es autor en exclusiva, el Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos, D. Agustín Sánchez (coligado nº17205). No obstante trata y para el caso de cualquier reproducción, copia o uso no autorizado, quedando en todo caso, prohibido cualquier tipo de explotación económica. Es parte de su proyecto, consiguiente, toda información documental debe ser contemplada en su integridad para su correcta interpretación y ejecución.

AMPAHO **BLANCO** **SANCHEZ**
arquitecta
AGUSTIN SANCHEZ **GUISSADO**
Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos 187273

promotor
INVERSIONES INMOBILIARIAS
CANAVES, S.A.U.

escala
norte
revisión

PLAN PARCIAL
DEL SECTOR X "ENTREVIAS"
TÉRMINO MUNICIPAL DE ARAUJUEZ (MADRID)

de dirección
Araújo
COMUNIDAD DE MADRID
Febrero 2025

Vario.
Rasante
Perfiles longitudinales

plano
0-4.2.2
no 3/7



P.K.	DISTANCIAS AL ORIGEN	DISTANCIAS PARCIALES	COTAS DE TERRENO	COTAS DE OBRA	DIFERENCIA
0+00	0+00	0+00	100.00	100.00	0.00
0+10	0+10	0+10	100.00	100.00	0.00
0+20	0+20	0+20	100.00	100.00	0.00
0+30	0+30	0+30	100.00	100.00	0.00
0+40	0+40	0+40	100.00	100.00	0.00
0+50	0+50	0+50	100.00	100.00	0.00
0+60	0+60	0+60	100.00	100.00	0.00
0+70	0+70	0+70	100.00	100.00	0.00
0+80	0+80	0+80	100.00	100.00	0.00
0+90	0+90	0+90	100.00	100.00	0.00
0+100	0+100	0+100	100.00	100.00	0.00
0+110	0+110	0+110	100.00	100.00	0.00
0+120	0+120	0+120	100.00	100.00	0.00
0+130	0+130	0+130	100.00	100.00	0.00
0+140	0+140	0+140	100.00	100.00	0.00
0+150	0+150	0+150	100.00	100.00	0.00
0+160	0+160	0+160	100.00	100.00	0.00
0+170	0+170	0+170	100.00	100.00	0.00
0+180	0+180	0+180	100.00	100.00	0.00
0+190	0+190	0+190	100.00	100.00	0.00
0+200	0+200	0+200	100.00	100.00	0.00

GLORIETA 2



[Más info](#)

El presente documento, es copia de su original, del que es autor en exclusiva, el Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos, D. Agustín Sánchez (matrícula P17203).
No obstante, toda y cuando sea necesario, se permite la reproducción, siempre que se cite al autor, con carácter de no lucro, para cualquier propósito de investigación.
Es parte de un proyecto, conjunto, cuya información documental debe ser contemplada en su totalidad para su correcta interpretación y ejecución.

AMPAHO **BLANCO SÁNCHEZ** **promotor**

arquitecta

AGUSTÍN SÁNCHEZ GUISADO **INGENIERO DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS**

uppol

INVERSIONES INMOBILIARIAS CANNIVES, S.A.U.

escala

norte

revisión

PLAN PARCIAL DEL SECTOR X "ENTREPIEDRAS"

TÉRMINO MUNICIPAL DE ARAUJUEZ (MADRID)

FE DE REDACCIÓN

Arañuez

MADRID

COMUNIDAD DE MADRID

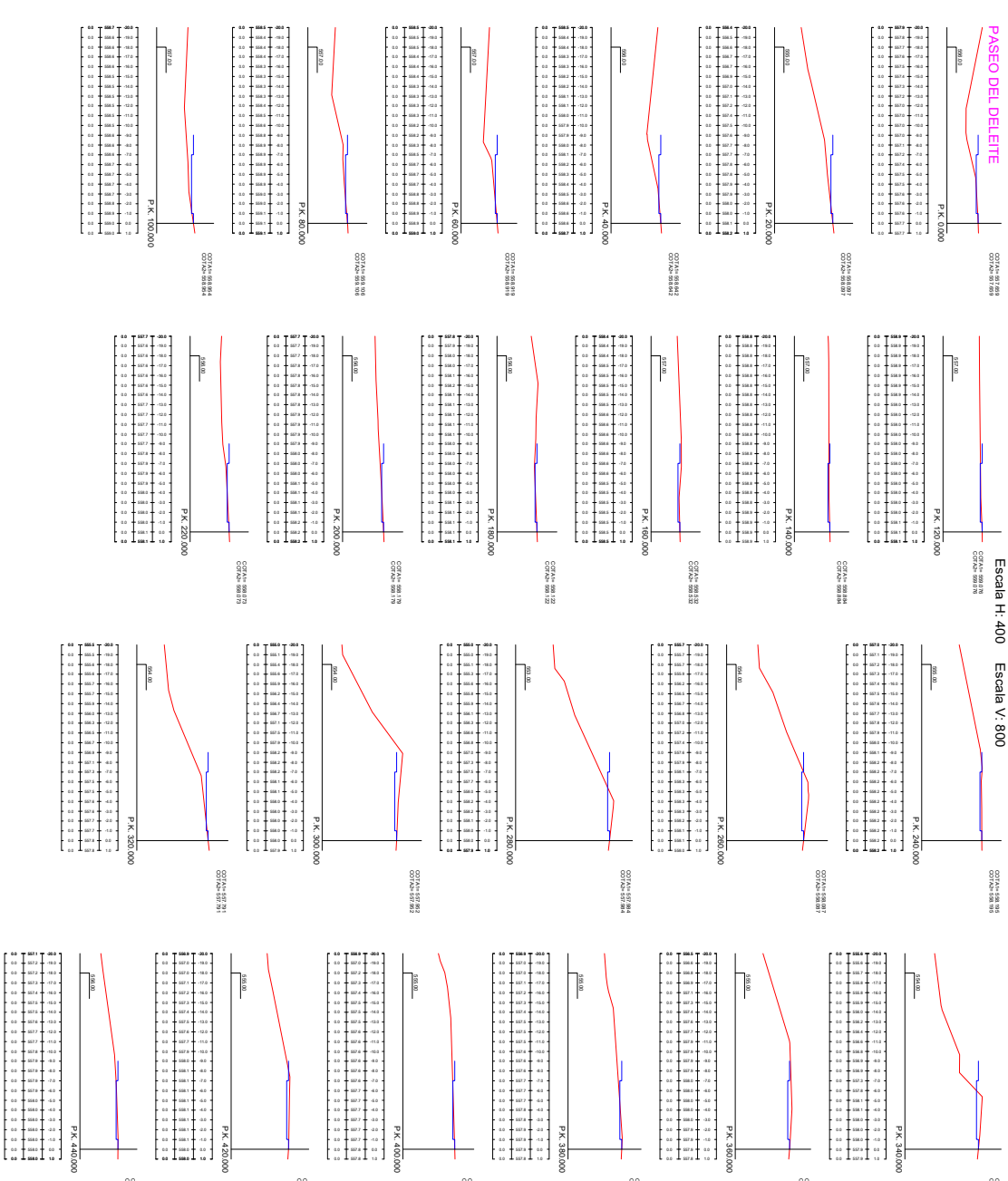
Febrero 2025

Vario. Rasante

Perfiles transversales

plano nº 4/7

0-4.22



CONTINUA

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1674587 SHNNA-XJWSX-I4IF1 C4DDDBDB3D4316414B115E0A0E30E79357A551162) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.arañuez.es>



[Más info](#)

El presente documento, es copia de su original, del que es autor en exclusiva, el Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos, D. Agostín Sánchez (matrícula P17326).
No obstante, toda y cuando sea necesario cualquier reproducción, copia o uso de este documento en todo caso, quedando cualquier reproducción autorizada.
Es parte de su proyecto, contenido, según información documental debe ser contemplada en su integridad para su correcta interpretación y ejecución.

AMPARO BLANCO SANCHEZ
arquitecta

AGUSTIN SANCHEZ GUISADO
Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos

uppol

promotor

INVERSIONES INMOBILIARIAS CANNIVES, S.A.U.

escala

norte

revisión

PLAN PARCIAL DEL SECTOR X "ENTREPIEDRAS"

TÉRMINO MUNICIPAL DE ARANJUEZ (MADRID)

de dirección

Aranjuez MADRID
COMUNIDAD DE MADRID

Fecha: Febrero 2025

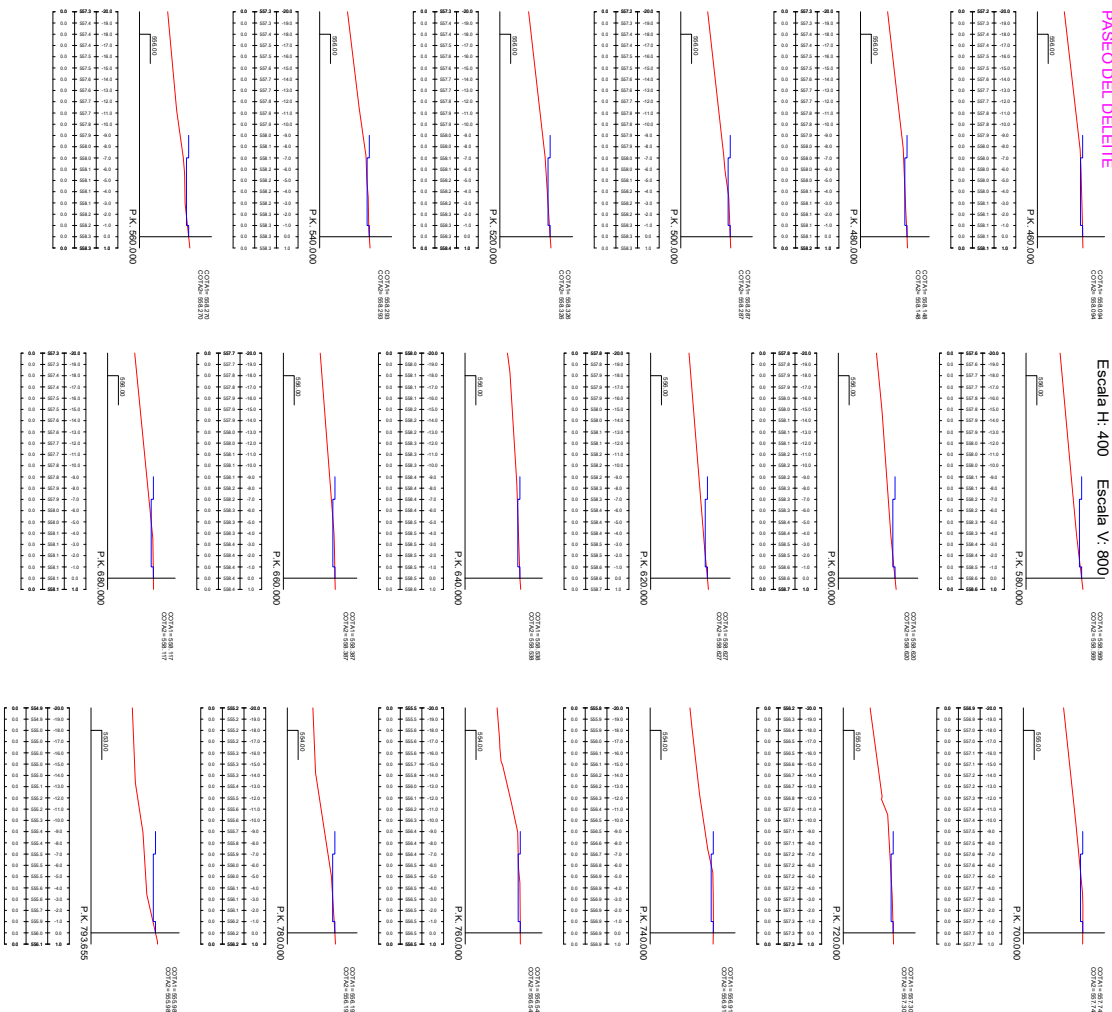
Vario. Rasante

Perfiles transversales

plano

0-4.22

no 5/7



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1674587 SHNNA-XJWSX-14IF1 C4DDABDB3D431641941B115FC0A0E7935A551162) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.aranjuez.es>



[Verificar aquí](#)

El presente documento, es copia de su original, del que es autor en exclusiva, el Ingeniero de Carreteras, Canales y Puertos, D. Agustín Sánchez (matrícula P17320).
No obstante, toda y cuando sea necesario, se podrá realizar cualquier modificación o adaptación.
Es parte de su proyecto, concepto, según información documental debe ser contemplada en su integridad para su correcta interpretación y ejecución.

AMPAHO **BLANCO** **SÁNCHEZ**
arquitecta
AGUSTÍN SÁNCHEZ GUISADO
Ingeniero de Carreteras, Canales y Puertos
upool

promotor
INVERSIONES INMOBILIARIAS CANNIVES, S.A.U.

escala

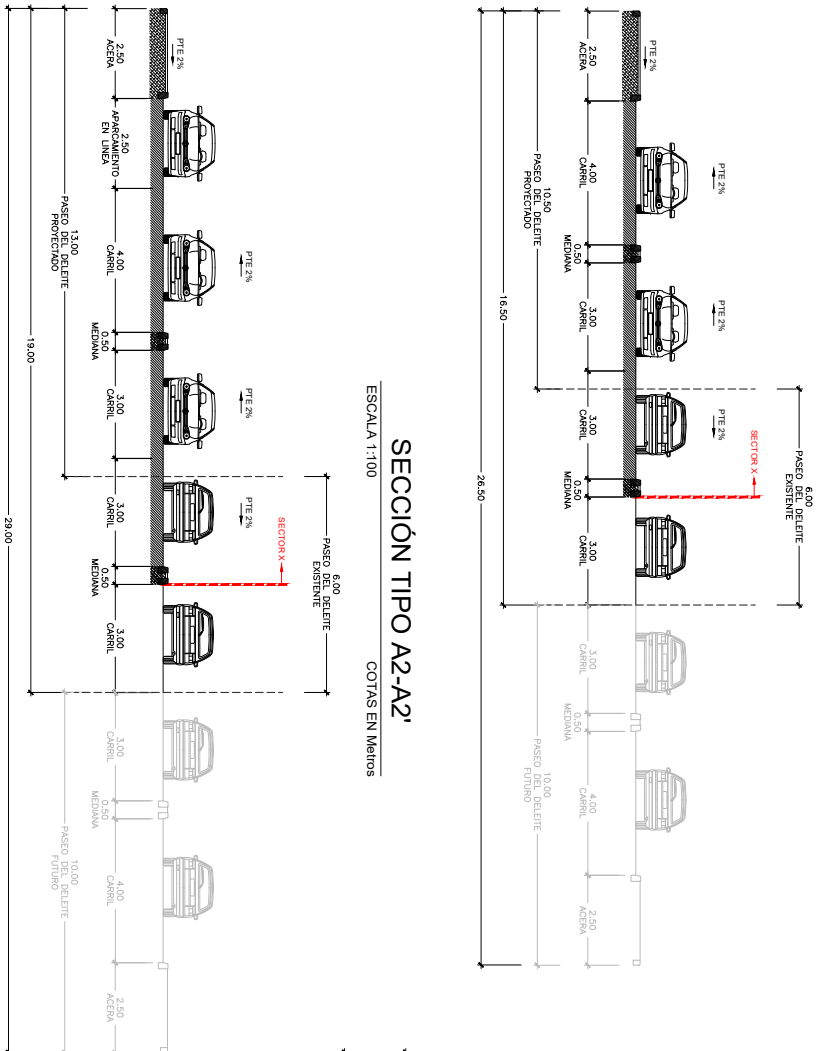
norte
revisión

PLAN PARCIAL DEL SECTOR X "ENTREVILLAS"
TÉRMINO MUNICIPAL DE ARAUJUEZ (MADRID)

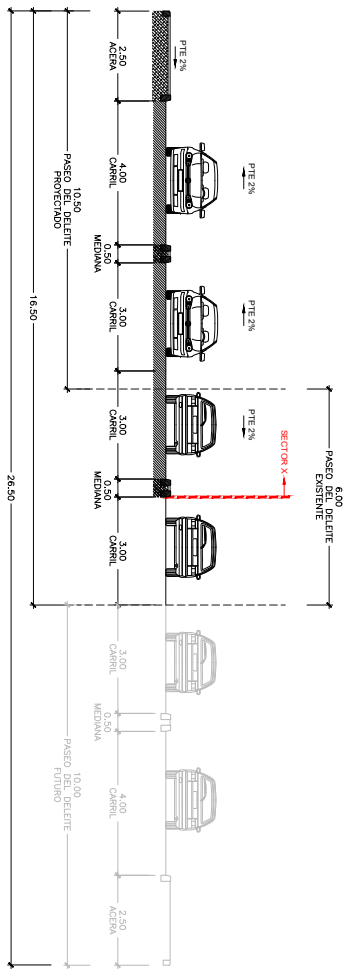
la dirección
MARIO COMENDADOR DE MADRID
Arquitecto
Febrero 2025

Vario. Rasante
Secciones tipo

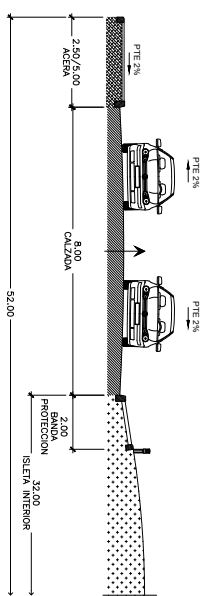
plano
0-4.3.1
nº 1/1



SECCIÓN TIPO A2-A2'
ESCALA 1:100
COTAS EN METROS

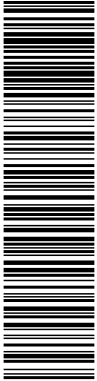


SECCIÓN TIPO A1-A1'
ESCALA 1:100
COTAS EN METROS



SECCIÓN TIPO B-B'
ESCALA 1:100
COTAS EN METROS

DOCUMENTO .Proyecto: PP Bloque III	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: SHNNA-XJWSX-I4IF1 Fecha de emisión: 10 de Marzo de 2025 a las 14:45:32 Página 89 de 103	FIRMAS	ESTADO NO REQUIERE FIRMAS



[Verificar](#)

El presente documento, es copia de su original, del que es autor en exclusiva, el Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos, D. Agustín Sánchez (matrícula nº17203).
No obstante toda y cuando se realice cualquier reproducción, copia o uso no autorizado sin el consentimiento escrito del autor, quedando sujeta a las sanciones correspondientes.
Es parte de su proyecto, con el que, según información documental debe ser contemplada en su integridad para su correcta interpretación y ejecución.

AMPAHO **BLANCO** **SÁNCHEZ**
arquitecta
AGUSTÍN SÁNCHEZ GUIZADO
Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos
1872733

promotor
INVERSIONES INMOBILIARIAS
CANAVES, S.A.U.

escala

norte
revisión

PLAN PARCIAL
DEL SECTOR X "ENTREVIAS"
TÉRMINO MUNICIPAL DE ARANJUEZ (MADRID)

revisión
MADRID
Comunidad de Madrid
Febrero 2025

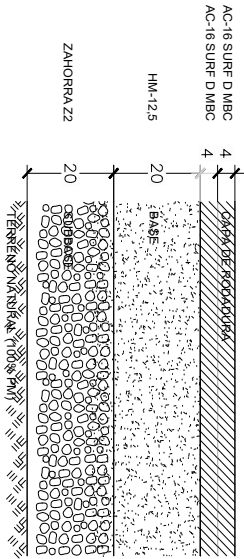
Vario, Rasante
Secciones Constructivas

plano
0-4.32
nº 1/1

SECCIÓN CONSTRUCTIVA EN CALZADA

ESCALA 1:100

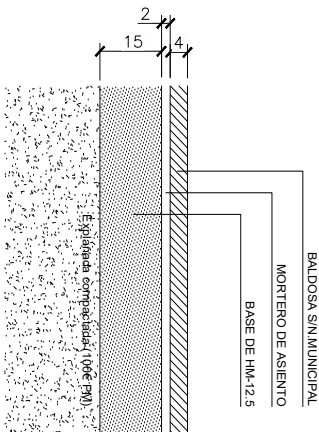
COTAS EN Centímetros



SECCIÓN CONSTRUCTIVA EN ACERA

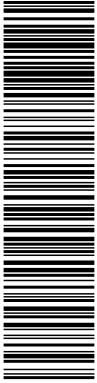
ESCALA 1:100

COTAS EN Centímetros



NOTA:
LAS SECCIONES SE DEFINIRAN CON TODO DETALLE
EN EL PROYECTO DE URBANIZACIÓN
(NO SIENDO VINCULANTES LAS PRESENTES)

DOCUMENTO .Proyecto: PP Bloque III	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: SHNNA-XJWSX-I4IF1 Fecha de emisión: 10 de Marzo de 2025 a las 14:45:32 Página 90 de 103	FIRMAS	ESTADO NO REQUIERE FIRMAS

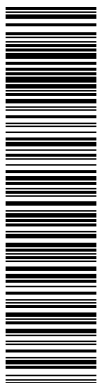


Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1674587 SHNNA-XJWSX-I4IF1 C2DD9ABDB3D4316414B115E0A0E7035A551162) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.aranjuez.es>

VOLUMEN 4 - PLANOS DE ESQUEMAS DE INFRAESTRUCTURAS

- INF-1.1 ESQUEMA DE RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA
- INF-1.2 ESQUEMA DE RED DE AGUA REGENERADA
- INF-2.1 ESQUEMA DE RED DE SANEAMIENTO AGUAS PLUVIALES -PLANTA
- INF-2.2 ESQUEMA DE RED DE SANEAMIENTO AGUAS PLUVIALES -PERFILES
- INF-3.1 ESQUEMA DE RED DE SANEAMIENTO AGUAS RESIDUALES -PLANTA
- INF-3.2 ESQUEMA DE RED DE SANEAMIENTO AGUAS RESIDUALES -PERFILES
- INF-4 ESQUEMA DE LA RED DE ENERGÍA ELECTICA
- INF-5 ESQUEMA DE LA RED ALUMBRADO PÚBLICO
- INF-6 ESQUEMA DE LA RED DE TELECOMUNICACIONES
- INF-7 ESQUEMA DE JARDINERÍA
- INF-8 ESQUEMA DE RIEGO
- INF-9 ESQUEMA DE RED DE COMUNICACIONES





[Verificar](#)

El presente documento, es copia de su original, del que es autor en exclusiva, el Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos, D. Agustín Sánchez (matrícula #17292).
No obstante, para poder ser utilizado legalmente, requiere la previa autorización expresa de su autor, quedando en todo caso, prohibido cualquier modificación sustancial.
Es parte de un proyecto completo, cuya información documental deberá ser contemplada en su totalidad para su correcta interpretación y ejecución.

AMPAHO **BLANCO SANCHEZ**
arquitecta

AGUSTIN SANCHEZ GUISADO
Ingeniero de caminos, canales y puertos

uppool

promotor

INVERSIONES INMOBILIARIAS CANNIVES, S.A.U.

escala

FORMATO A-3 1:2.000
FORMATO A-1 1:1.000

norte

revisión

PLAN PARCIAL DEL SECTOR X "ENTREVÍAS"

TÉRMINO MUNICIPAL DE ARANJUEZ (MADRID)

realización

ARANJUEZ
COMUNIDAD DE BARRIO

Febrero 2025

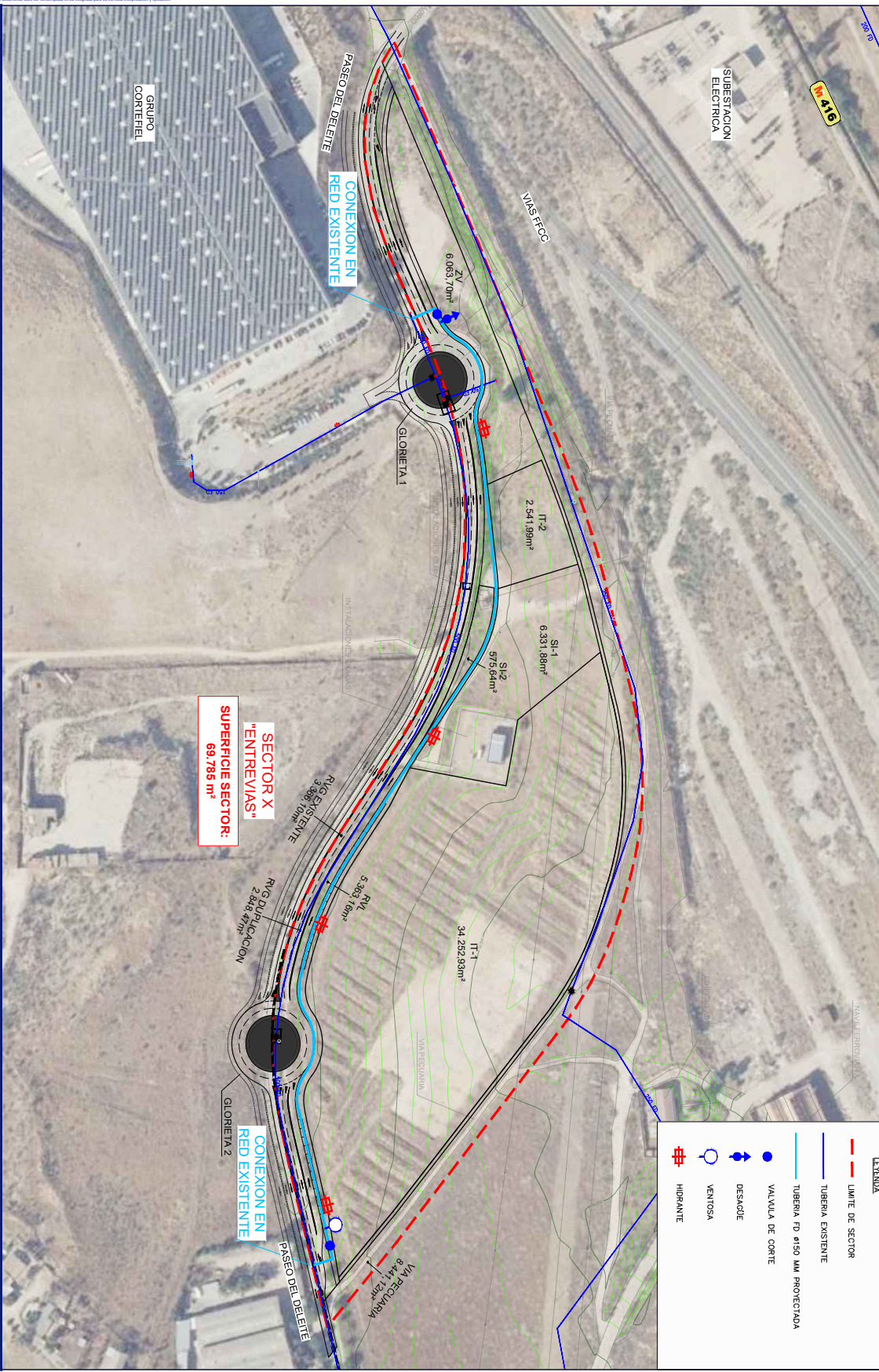
Esquema de red de abastecimiento de agua

Planta

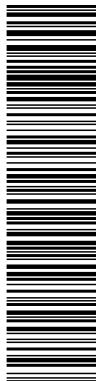
plano

INF-1.1

hoja 1/1



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1674587 SHNNA-XJWSX-IAIF1 C2DD9ABDB3D431641A1B115E0A0E7035A551162) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.aranjuez.es>



[Ver más](#)

El presente documento, es copia de su original, del que es autor en exclusiva, el ingeniero de Caminos, Canales y Puertos, D. Agustín Sánchez (matrícula IP17323).
No obstante toda gestión que conlleve cualquier reproducción, requiere la previa autorización expresa de su autor, quedando en todo caso, prohibido cualquier modificación sustancial.
Es parte de un proyecto completo, cuya información documental deberá ser contemplada en su integridad para su correcta interpretación y ejecución.

AMPAHO **BLANCO** **SÁNCHEZ**
arquitecta

AGUSTÍN **SÁNCHEZ** **GUISOADO**
Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos

uppool

promotor

INVERSIONES INMOBILIARIAS
CANAVES, S.A.U.

escala

FORMATO A-3 1:3.000
FORMATO A-1 1:1.500

norte

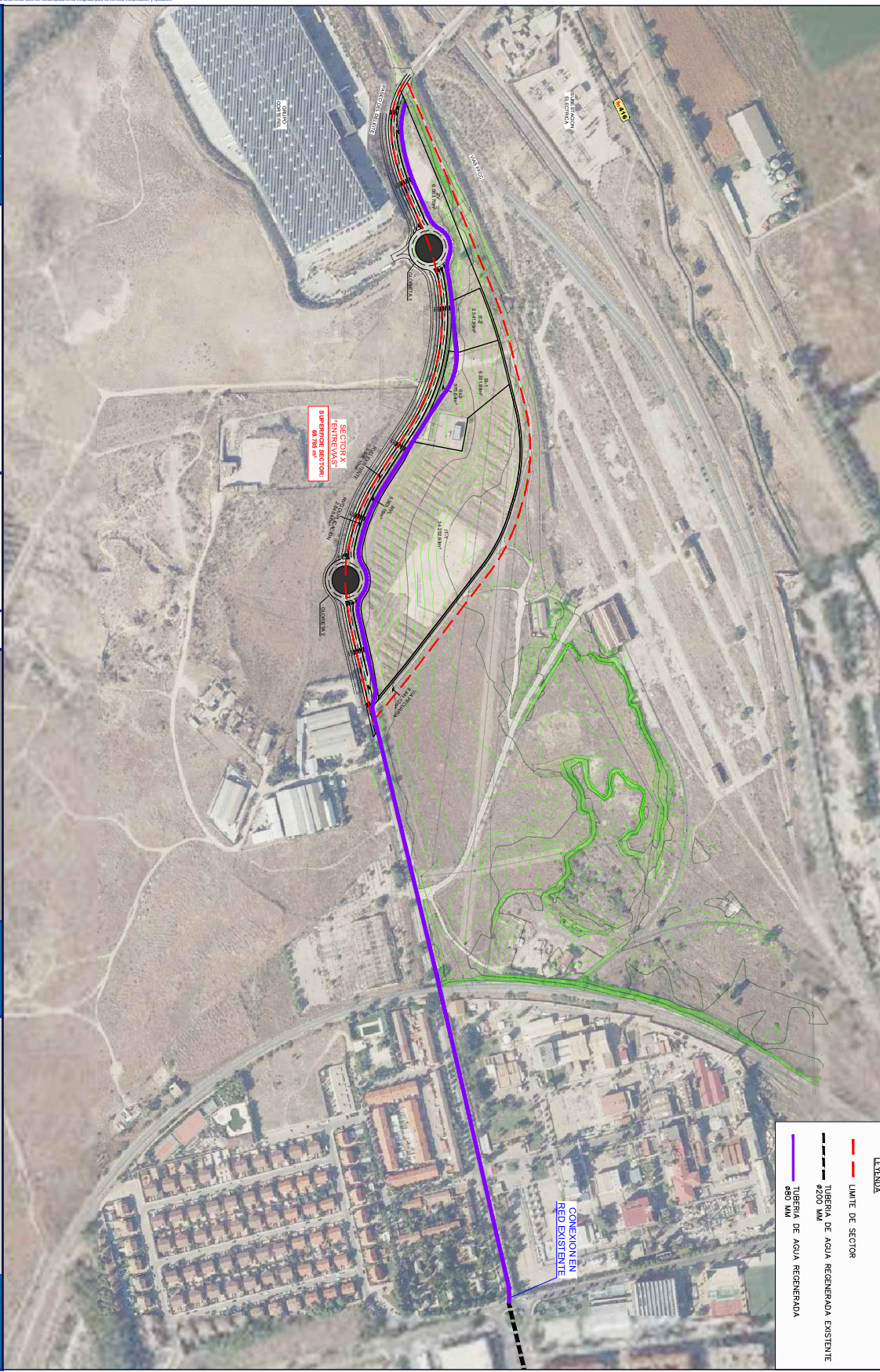
revisión

PLAN PARCIAL
DEL SECTOR X "ENTREVILLAS"
TÉRMINO MUNICIPAL DE ARAÑUEZ (MADRID)

realización
Arañuez
COMUNIDAD DE MADRID
Febrero 2025

Esquema de red de
de agua regenerada
Planta

plano
INF-1.2
hoja 1/1

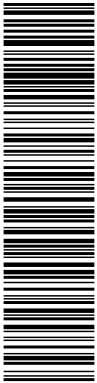


LEYENDA

- LIMITE DE SECTOR
- TUBERIA DE AGUA REGENERADA EXISTENTE 980 MM
- TUBERIA DE AGUA REGENERADA 980 MM
- CONEXION EN RED EXISTENTE

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1674587 SHNNA-XJWSX-I4IF1 C2DD9AB9B3D4316414B115E0A0E7935A551162) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.aranjuez.es>

DOCUMENTO	IDENTIFICADORES	
.Proyecto: PP Bloque III		
OTROS DATOS	FIRMAS	ESTADO
Código para validación: SHNNA-XJWSX-I4IF1 Fecha de emisión: 10 de Marzo de 2025 a las 14:45:32 Página 93 de 103		NO REQUIERE FIRMAS



[Ver más](#)

El presente documento, es copia de su original, del que es autor en exclusiva, el Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos, D. Agustín Sánchez (matrícula nº17293).
No obstante trata de garantizar al cliente cualquier reproducción, respecto a previa autorización expresa de su autor, quedando en todo caso, prohibido cualquier modificación sustancial.
Es parte de un proyecto completo, cuya información documental deberá ser contemplada en su integridad para su correcta interpretación y ejecución.

AMPAHO **BLANCO SANCHEZ**
arquitecta
AGUSTIN SANCHEZ GUISADO
Ingeniero de caminos, canales y puertos

promotor
INVERSIONES INMOBILIARIAS
CANAVES, S.A.U.

escala
FORMATO A-3 1:2.000
FORMATO A-1 1:1.000

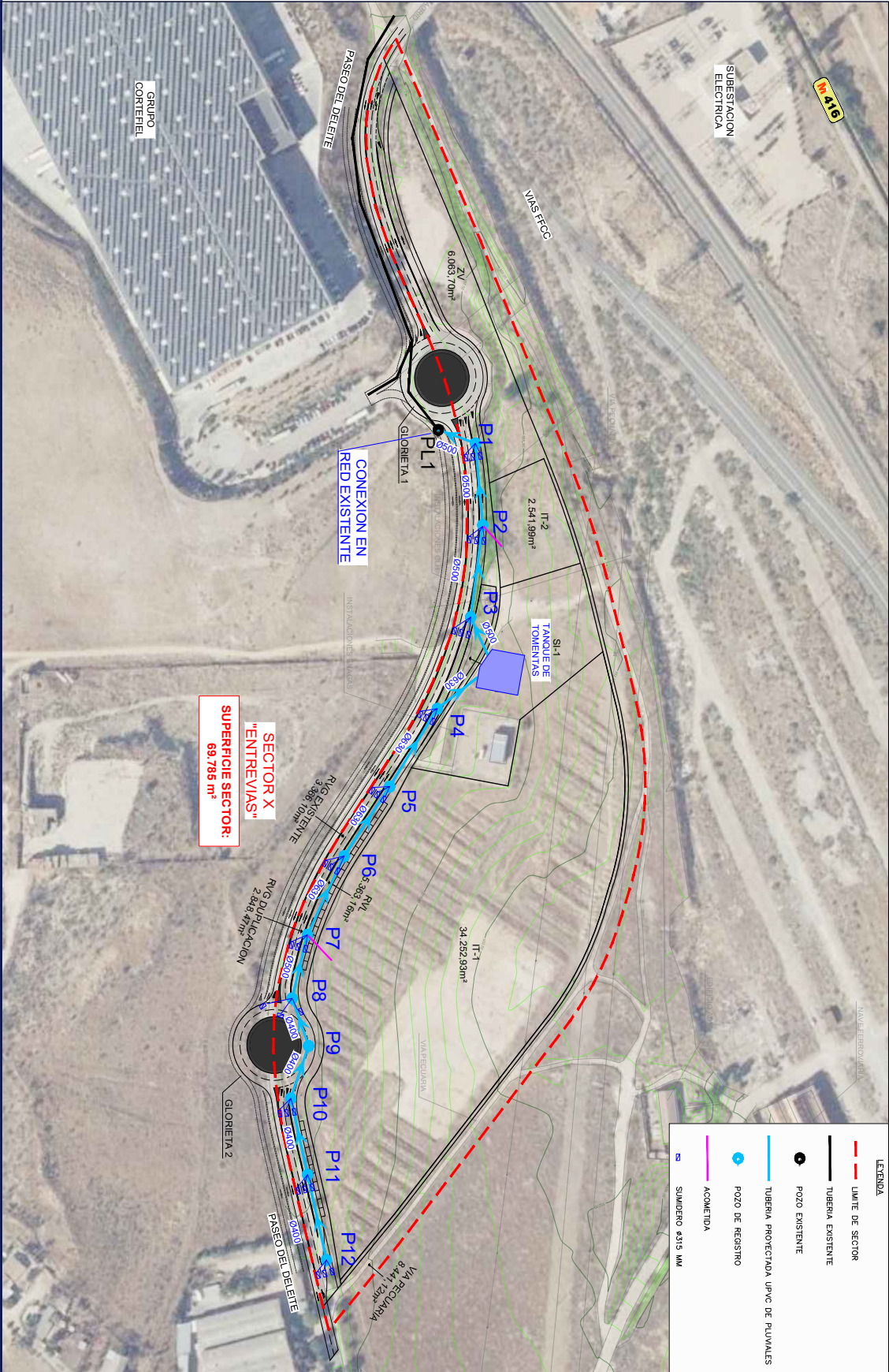
norte
revisión

PLAN PARCIAL DEL SECTOR X "ENTREVIAS"
TÉRMINO MUNICIPAL DE ARANJUEZ (MADRID)

realización
MAJORIZA
COMUNIDAD DE REGADO
Abril 2025
Febrero 2025

Esquema de red de saneamiento de aguas pluviales
Planta

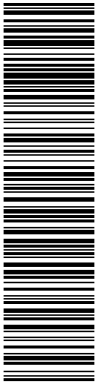
plano
INF-2.1
hoja 1/1



LEYENDA

- LIMITE DE SECTOR
- TUBERIA EXISTENTE
- POZO EXISTENTE
- TUBERIA PROYECTADA UPVC DE PLUVIALES
- + POZO DE REGISTRO
- ACOMETIDA
- S SUMIDERO Ø315 MM

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1674587 SHNNA-XJWSX-I4IF1 C4DD9AB93D4316414B115E0A0E7935A551162) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.aranjuez.es>



Nota legal:

El presente documento, es copia de su original, del que es autor en exclusiva, el ingeniero de Caminos, Canales y Puertos, D. Agustín Sánchez (matrícula nº17323).
 No obstante toda y para el caso de cualquier reproducción, copia o uso no autorizado, quedará sujeta a la acción penal y civil correspondiente.
 Es parte de un proyecto completo, cuya información documental deberá ser contemplada en su totalidad para su correcta interpretación y ejecución.

AMPAHO **BLANCO** **SÁNCHEZ**
 arquitecta
AGUSTÍN SÁNCHEZ **GUIASADO**
 ingeniero de caminos, canales y puertos
 @uppol

promotor
INVERSIONES INMOBILIARIAS
CANAVES, S.A.U.

escala
 FORMATO A-3 1:2.000
 FORMATO A-1 1:1.000
 1:1.000

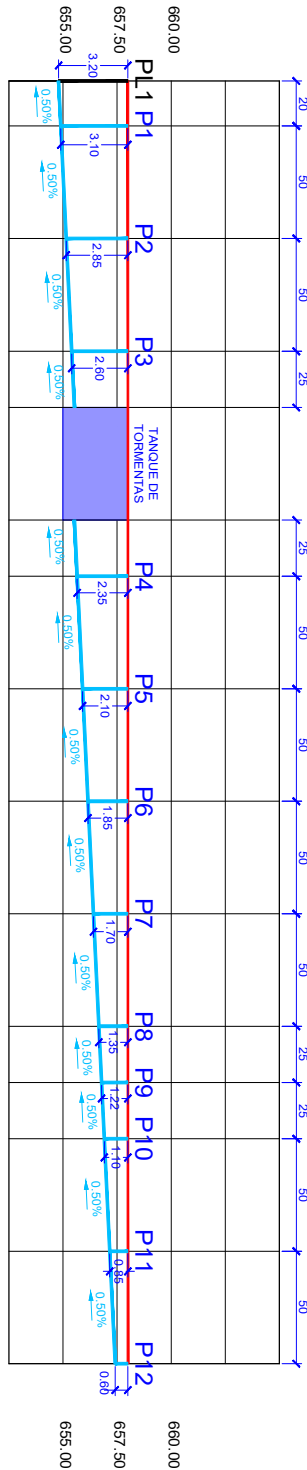
norte
 revisión

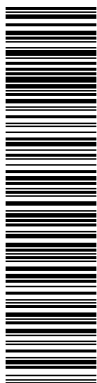
PLAN PARCIAL
DEL SECTOR X "ENTREVÍAS"
 TÉRMINO MUNICIPAL DE ARAÑUEZ (MADRID)

realización
ARAÑUEZ
 COMITÉ DE MADRID
 febrero 2025

Esquema de red de saneamiento de aguas pluviales
 Perfil longitudinal

plano
INF-2.2
 nº= 1/1





Nota: Este documento es copia de su original, del que es autor en exclusiva, el Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos, D. Agustín Sánchez (matrícula nº17283). No obstante, para cualquier otro uso que implique reproducción, copia o transformación de este documento, se requiere la previa autorización expresa de su autor, quedando en todo caso permitida cualquier modificación sustantiva. Es parte de un proyecto completo, cuya información documental deberá ser contemplada en su totalidad para su correcta interpretación y ejecución.

AMPAHO **BLANCO SANCHEZ**
arquitecta

AGUSTIN SANCHEZ GUISADO
Ingeniero de caminos, canales y puertos

uppool

promotor

INVERSIONES INMOBILIARIAS CANNIVES, S.A.U.

escala

FORMATO A-3 1:2.000
FORMATO A-1 1:1.000

norte

revisión

PLAN PARCIAL DEL SECTOR X "ENTREVIAS"

TÉRMINO MUNICIPAL DE ARANJUEZ (MADRID)

realización

AGUSTIN SANCHEZ GUISADO
COMISIONADO DE FIRMADO

Fecha: Febrero 2025

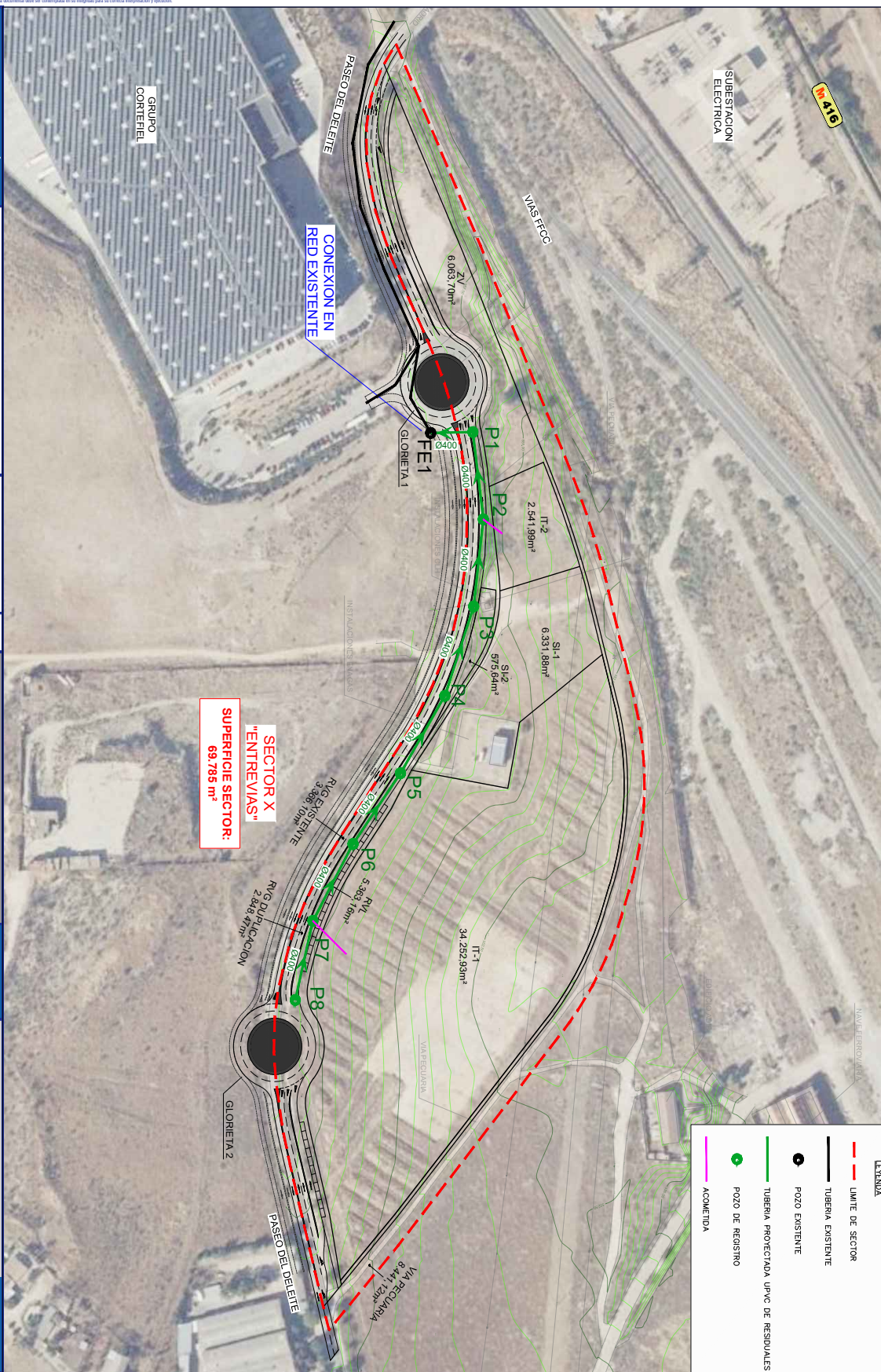
Esquema de red de saneamiento de aguas residuales

Planta

plano

INF-3.1

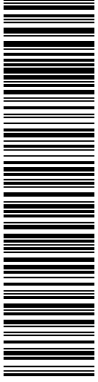
hoja 1/1



LEYENDA

- LIMITE DE SECTOR
- TUBERIA EXISTENTE
- POZO EXISTENTE
- TUBERIA PROYECTADA UNPC DE RESIDUALES
- POZO DE REGISTRO
- ACOMETIDA

DOCUMENTO .Proyecto: PP Bloque III	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: SHNNA-XJWSX-I4IF1 Fecha de emisión: 10 de Marzo de 2025 a las 14:45:32 Página 96 de 103	FIRMAS	ESTADO NO REQUIERE FIRMAS



[Verificar link](#)

El presente documento, es copia de su original, del que es autor en exclusiva, el Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos, D. Agustín Sánchez Guisado (P17293).
No obstante, tras la puesta en común del presente expediente, se respeta la previa autorización expresa de su autor, quedando en todo caso, prohibido cualquier tipo de explotación.
Es parte de un proyecto completo, cuya información documental debe ser contemplada en su totalidad para su correcta interpretación y ejecución.

AMPARO BLANCO SANCHEZ
arquitecta
AGUSTÍN SANCHEZ GUIASADO
Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos
UPPOLL

promotor
INVERSIONES INMOBILIARIAS CANNIVES, S.A.U.

escala
FORMATO A-3 1:2.000
FORMATO A-1 1:1.000
1:1.000

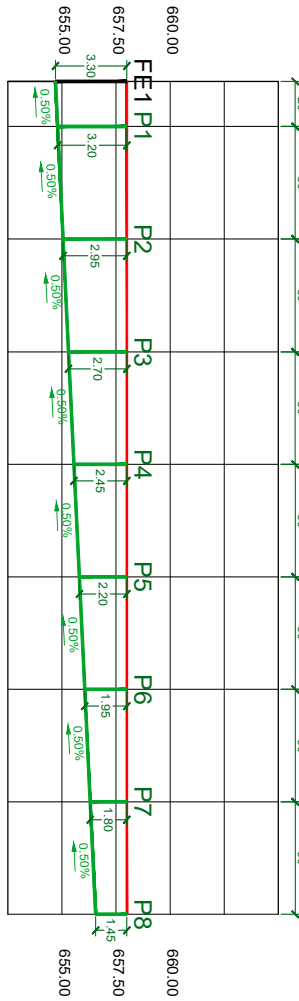
norte
revisión

PLAN PARCIAL DEL SECTOR X "ENTREVILLAS"
TÉRMINO MUNICIPAL DE ARANJUEZ (MADRID)

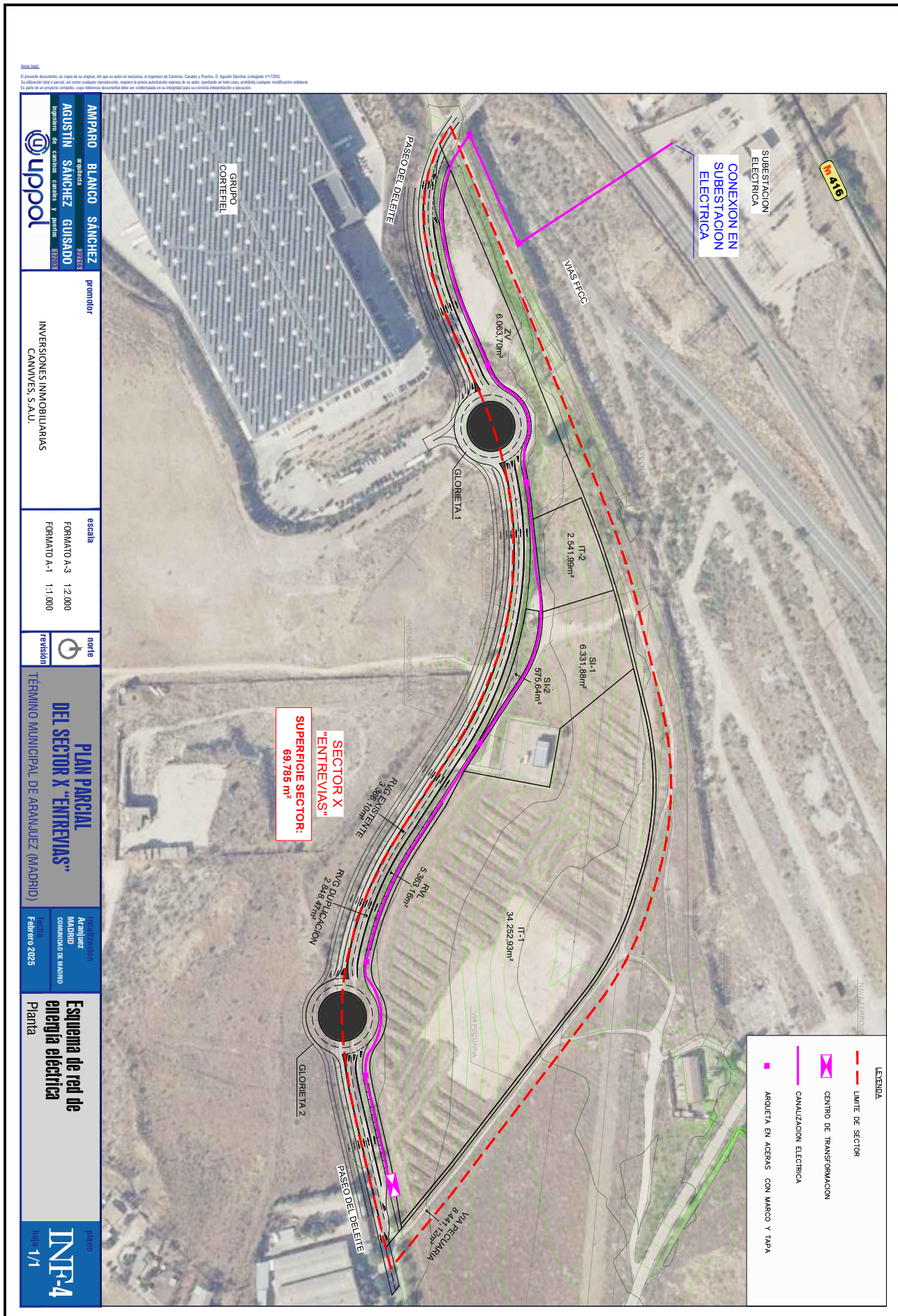
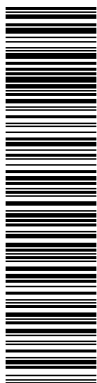
realización
Aranjuez
MADRID
COMUNIDAD DE MADRID
Abril 2025
Febrero 2025

Esquema de red de saneamiento de aguas residuales
Perfil longitudinal

plano
INF-3.2
nº= 1/1



DOCUMENTO .Proyecto: PP Bloque III	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: SHNNA-XJWSX-I4IF1 Fecha de emisión: 10 de Marzo de 2025 a las 14:45:32 Página 97 de 103	FIRMAS	ESTADO NO REQUIERE FIRMAS



AMPAHO BLANCO SANCHEZ
arquitecta
AGUSTÍN SANCHEZ GUISADO
Ingeniero de caminos, canales y puertos

uppool

promotor
INVERSIONES INMOBILIARIAS CANNIVES, S.A.U.

escala
FORMATO A-3 1:2.000
FORMATO A-1 1:1.000

norte
revisión

PLAN PARCIAL DEL SECTOR X "ENTREVÍAS"
TÉRMINO MUNICIPAL DE ARAUJUEZ (MADRID)

realización
Araújo
COMUNIDAD DE MADRID
Febrero 2025

Esquema de red de energía eléctrica
Planta

plano
INER-4
nº 1/1

SECTOR X "ENTREVÍAS"
SUPERFICIE SECTOR: 69.785 m²

LEYENDA

	LÍMITE DE SECTOR
	CENTRO DE TRANSFORMACION
	CANALIZACIÓN ELÉCTRICA
	ARQUETA EN ACERAS CON MARCO Y TAPA

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1674587 SHNNA-XJWSX-I4IF1 C4DD9ABDB3D4316414B115E0A0E7035A551162) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.araujuez.es/



[Ver más](#)

El presente documento, es copia de su original, del que es autor en exclusiva, el ingeniero de Caminos, Canales y Puertos, D. Agustín Sánchez (matrícula nº17293).
No obstante trata de garantizar al cliente cualquier reproducción, respecto a previa autorización expresa de su autor, quedando en todo caso, prohibido cualquier modificación sustancial.
Es parte de un proyecto completo, cuya información documental deberá ser contemplada en su totalidad para su correcta interpretación y ejecución.

AMPAHO **BLANCO SANCHEZ**
arquitecta

AGUSTIN SANCHEZ GUISADO
Ingeniero de caminos, canales y puertos

uppool

promotor

INVERSIONES INMOBILIARIAS CANNIVES, S.A.U.

escala

FORMATO A-3 1:2.000
FORMATO A-1 1:1.000

norte

revisión

PLAN PARCIAL DEL SECTOR X "ENTREVÍAS"

TÉRMINO MUNICIPAL DE ARANJUEZ (MADRID)

realización

Aranjuez MADRID
COMUNIDAD DE MADRID

Febrero 2025

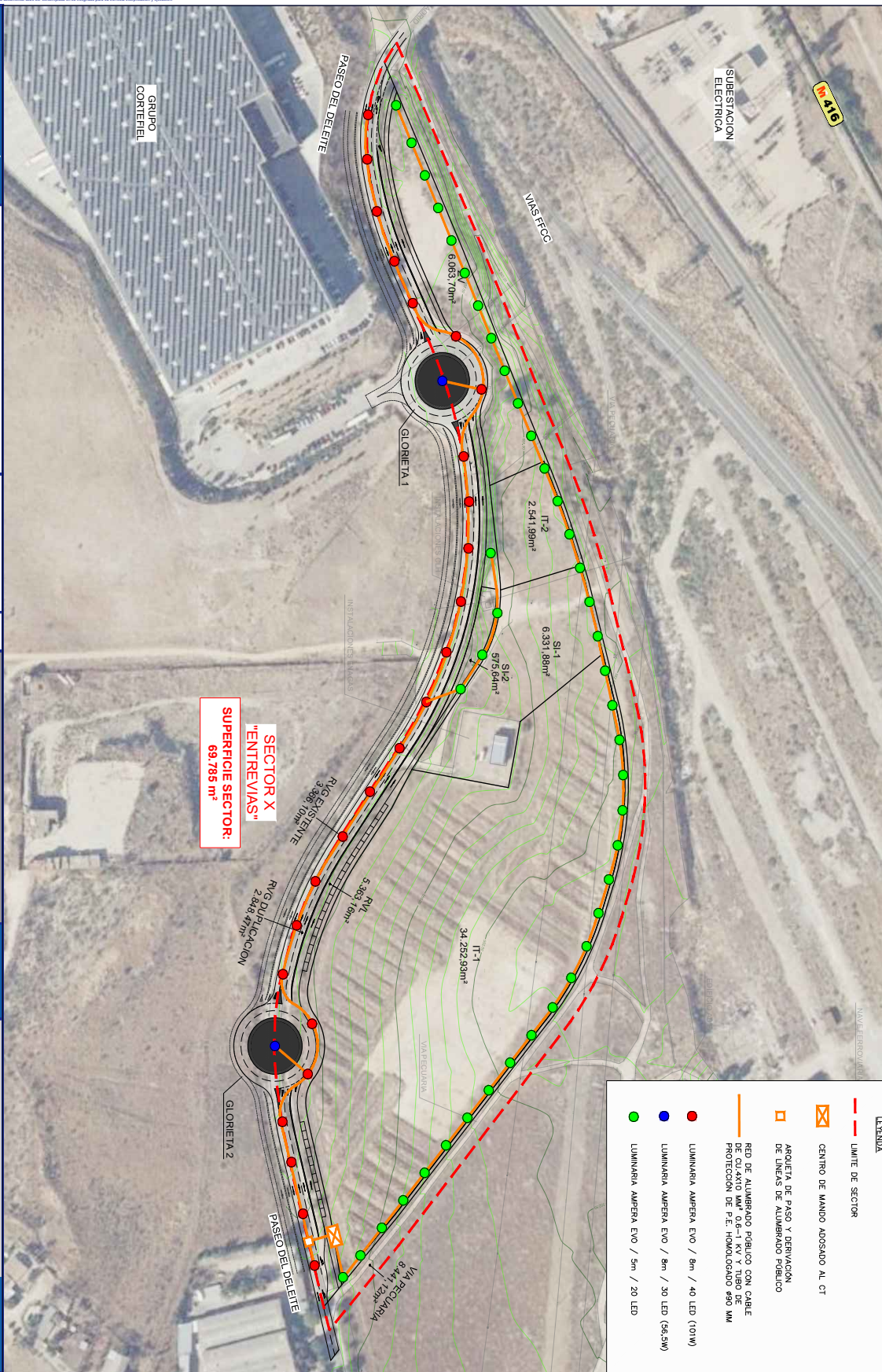
Esquema de red de alumbrado público

Planta

plano

INR-5

nº 1/1



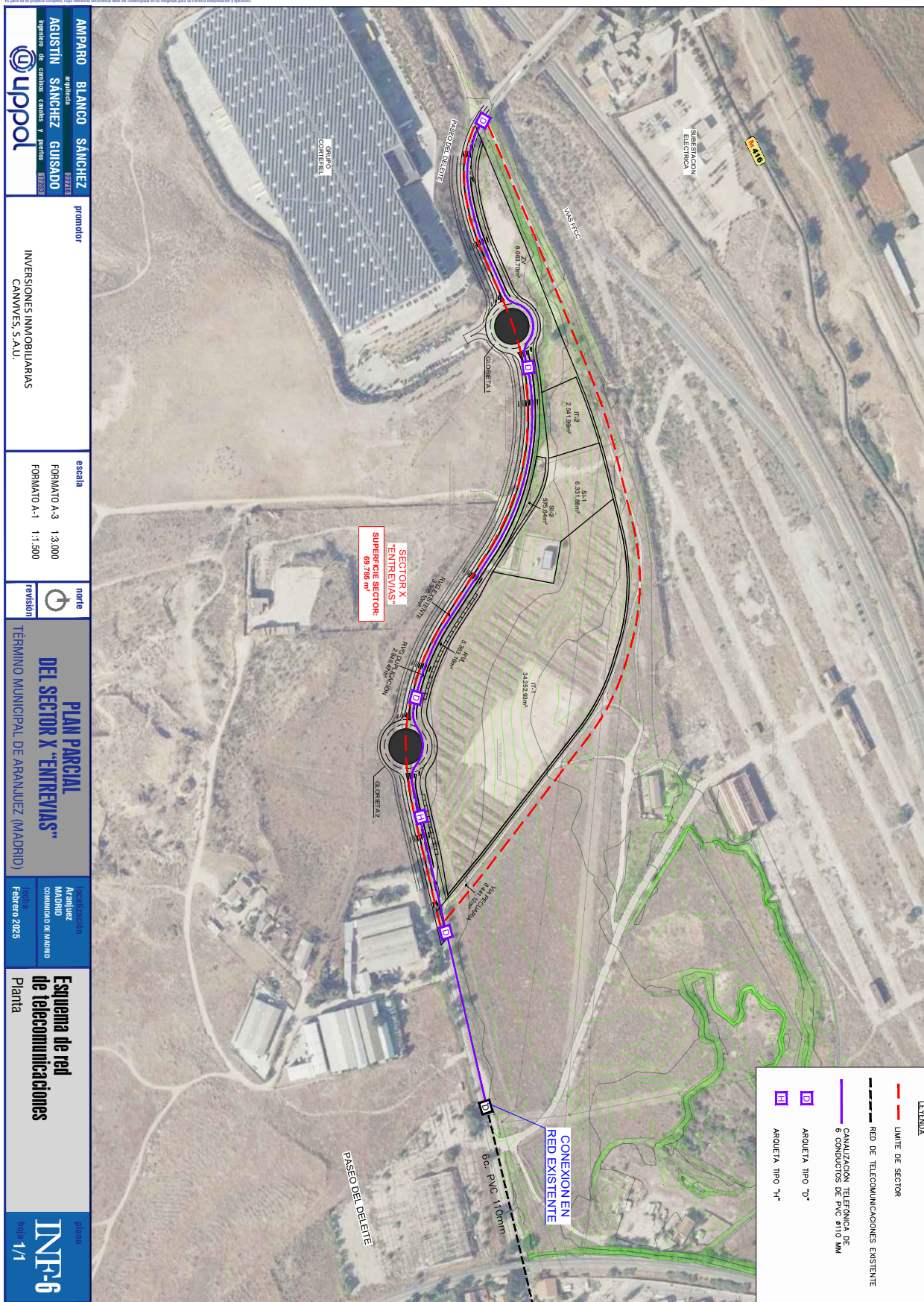
LEYENDA

- LÍMITE DE SECTOR
- CENTRO DE MANO ADOSSADO AL CT
- ARQUETA DE PASO Y DERIVACIÓN DE LINEAS DE ALUMBRADO PÚBLICO
- RED DE ALUMBRADO PÚBLICO CON CABLE DE CU-4X10 MM² 0,8-1 KV Y TUBO DE PROTECCIÓN DE P.E. HOMOLOGADO #90 MM
- LUMINARIA AMPERA EVO / 8m / 40 LED (101W)
- LUMINARIA AMPERA EVO / 8m / 30 LED (58,5W)
- LUMINARIA AMPERA EVO / 5m / 20 LED



[Ver más](#)

El presente documento, es copia de su original, del que es autor en exclusiva, el ingeniero de Caminos, Canales y Puertos, D. Agustín Sánchez (matrícula IP17203). No obstante toda gestión que conlleve cualquier reproducción, requiere la previa autorización expresa de su autor (consultar en todo caso proyectos@supercan.es). Es parte de su proyecto completo, cuya información documental deberá ser contemplada en su totalidad para su correcta interpretación y ejecución.



AMPAHO
arquitecta
AGUSTÍN SÁNCHEZ
Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos
GUASADO
1872/03

BLANCO SÁNCHEZ
1872/03

uppool

promotor
INVERSIONES INMOBILIARIAS CANAVES, S.A.U.

escala
FORMATO A-3 1:3.000
FORMATO A-1 1:1.500

norte
revisión

PLAN PARCIAL DEL SECTOR X "ENTRENILLAS"
TÉRMINO MUNICIPAL DE ARAUJUEZ (MADRID)

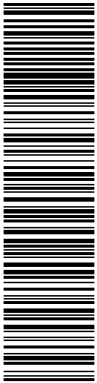
realización
ARAUJUEZ
COMUNIDAD DE MADRID
Febrero 2025

Esquema de red de telecomunicaciones
Planta

plano
INFR-6
hoja 1/1

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1674587 SHNNA-XJWSX-I4IF1 C/DOADOB3D4316414B116ECOAOE7035A551162) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.araужuez.es>

DOCUMENTO .Proyecto: PP Bloque III	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: SHNNA-XJWSX-I4IF1 Fecha de emisión: 10 de Marzo de 2025 a las 14:45:32 Página 100 de 103	FIRMAS	ESTADO NO REQUIERE FIRMAS



[Ver más](#)

El presente documento, es copia de su original, del que es autor en exclusiva, el ingeniero de Caminos, Canales y Puertos, D. Agustín Sánchez (matrícula nº17283).
No obstante trata de garantizar el correcto desarrollo de la obra, se permite cualquier modificación o sustitución.
Es parte de un proyecto completo, cuya información documental deberá ser contemplada en su totalidad para su correcta interpretación y ejecución.

AMPAHO **BLANCO SANCHEZ**
arquitecta

AGUSTIN SANCHEZ GUISADO
Ingeniero de caminos, canales y puertos

uppool

promotor

INVERSIONES INMOBILIARIAS CANNIVES, S.A.U.

escala

FORMATO A-3 1:2.000
FORMATO A-1 1:1.000

norte

revisión

PLAN PARCIAL DEL SECTOR X "ENTREVÍAS"

TÉRMINO MUNICIPAL DE ARAUJUEZ (MADRID)

realización

Araújo
COMUNIDAD DE MADRID

Febrero 2025

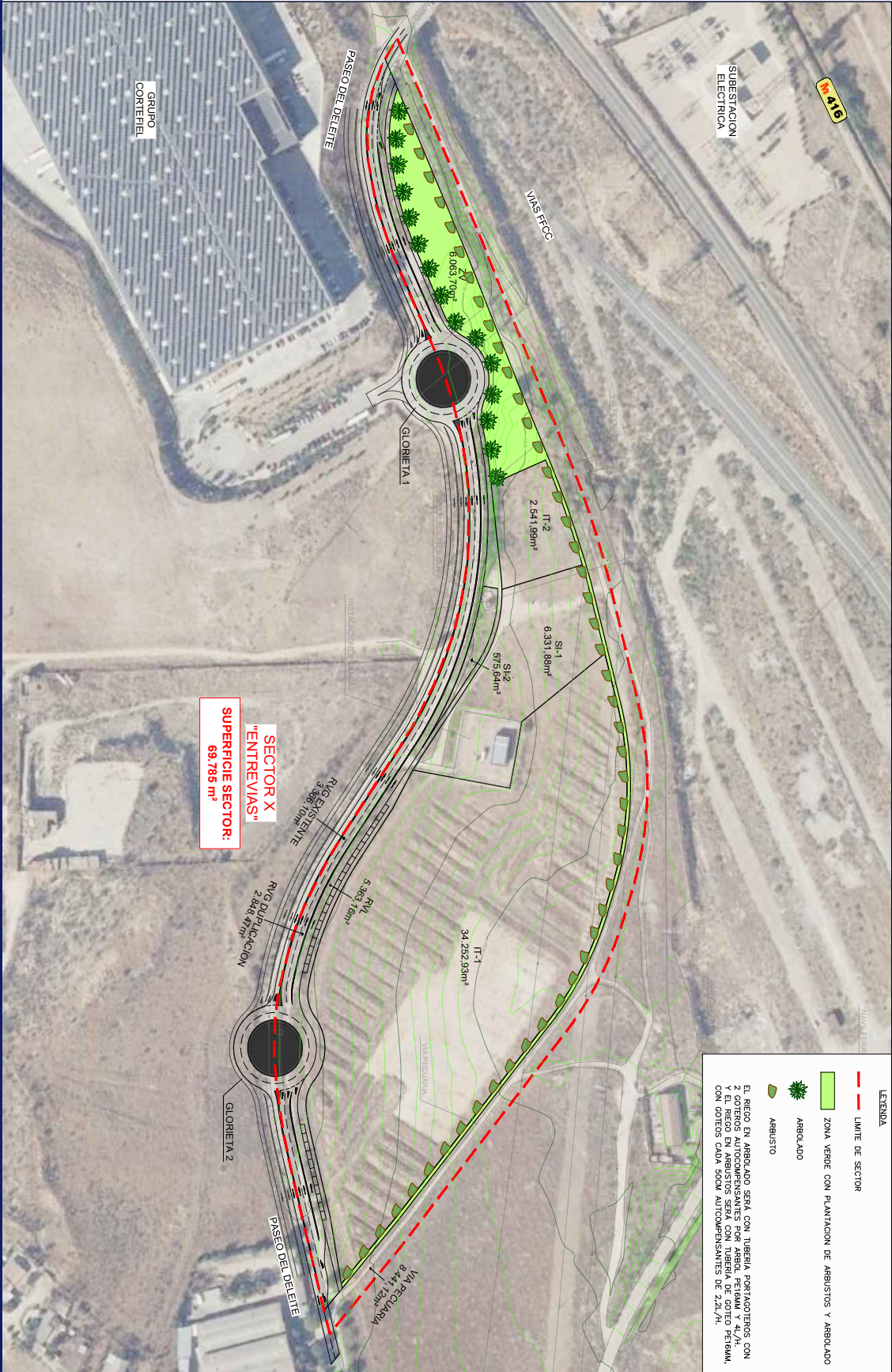
Esquema de jardinería

Planta

plano

INE-7

nº 1/1

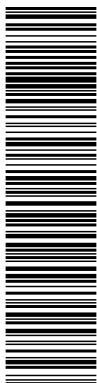


LEYENDA

- LIMITE DE SECTOR
- ZONA VERDE CON PLANTACION DE ARBUSTOS Y ARBOLADO
- ARBOLADO
- ARBUSTO

El RIEGO EN ARBOLADO SERA CON TUBERIA PORTACOTEROS CON 2 COTEROS AUTOCOMPENSANTES POR ARBOL PERI-MI Y 4U/A Y EL RIEGO EN ARBUSTOS SERA CON TUBERIA DE COTEO PERI-MI, CON COTEROS CADA 50CM AUTOCOMPENSANTES DE 2,2L/h.

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1674587 SHNNA-XJWSX-I4IF1 C2DD9AB93D4316414B115E0A0E7935A551162) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.araujuez.es>



Nota: Este documento es copia de su original, del que es autor en exclusiva, el ingeniero de Caminos, Canales y Puertos, D. Agustín Sánchez (matrícula nº17283). No obstante, para cualquier otro uso que implique reproducción, requiere la previa autorización expresa de su autor, quedando en todo caso, prohibido cualquier modificación sustancial. Es parte de un proyecto completo, cuya información documental deberá ser contemplada en su totalidad para su correcta interpretación y ejecución.

AMPAHO **BLANCO SANCHEZ**
arquitecta

AGUSTIN SANCHEZ GUISADO
Ingeniero de caminos, canales y puertos

uppool

promotor

INVERSIONES INMOBILIARIAS CANNIVES, S.A.U.

escala

FORMATO A-3 1:2.000
FORMATO A-1 1:1.000

norte

revisión

PLAN PARCIAL DEL SECTOR X "ENTREVÍAS"

TÉRMINO MUNICIPAL DE ARANJUEZ (MADRID)

realización

ARANJUEZ
COMUNIDAD DE RANCHO

Febrero 2025

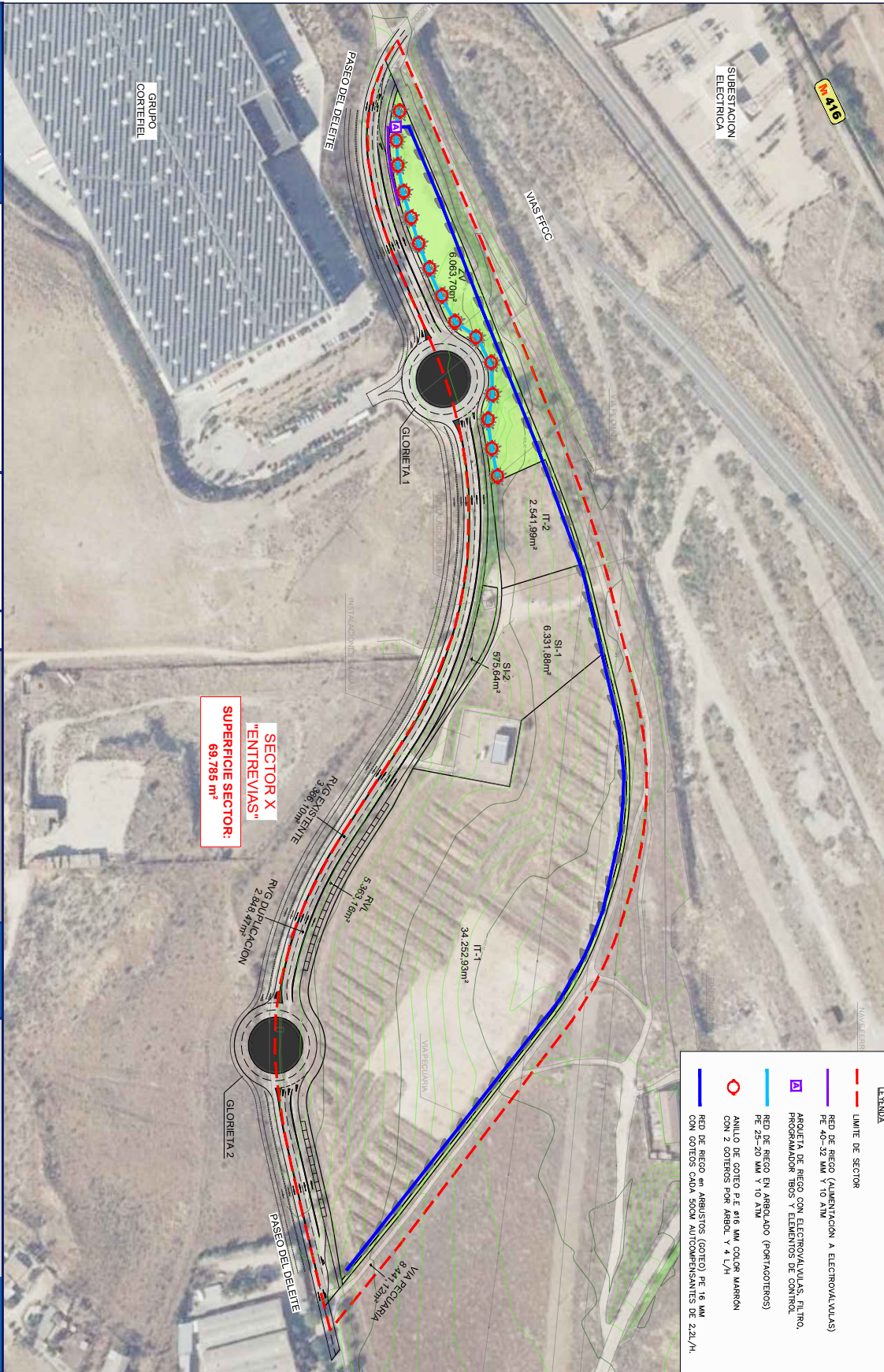
Esquema de riego

Planta

plano

INF-8

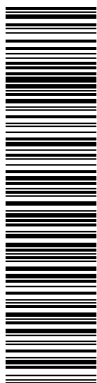
nº 1/1



LEYENDA

- LIMITE DE SECTOR
- RED DE RIEGO (ALIMENTACION A ELECTROVALVULAS) PE 40-52 MM Y 1/2" N/M
- ARQUETA DE RECO CON ELECTROVALVULAS, FILTRO, PROGRAMADOR TIPOS Y ELEMENTOS DE CONTROL. PE 25-20 MM Y 1/2" N/M
- RED DE RIEGO EN ARROJADO (PORTAARROJOS) ANILLO DE GOTEO PE 616 MM COLOR MARRON CON 2 GOTEOS POR ARBOL Y 4 L/H
- RED DE RIEGO en ARROJOS (GOTEO) PE 16 MM CON GOTEOS CADA 50CM AUTOCOMPENSANTES DE 22L/H.

SECTOR X "ENTREVÍAS"
SUPERFICIE SECTOR: 69.785 m²



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1674587 SHNNA-XJWSX-I4IF1 C2DD9AB9B3D31641A1B115E0A0E7035A551162) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.aranjuez.es>

RESUMEN DE CARACTERISTICAS DEL PLAN PARCIAL

APROVECHAMIENTO RESULTANTE DEL SECTOR X "ENTREVÍAS"	
Superficie bruta total	69.785,00 m²
Superficies dotaciones públicas existentes	13.356,30 m²
Vía Pecuarias	8.441,12 m ²
Enagas-CLH	1.549,08 m ²
Viario Público	3.366,10 m ²
SUPERFICIE SECTOR	56.428,70 m²

APROVECHAMIENTO TIPO (A.T.) **0,50 m²/m²**

APROVECHAMIENTO TOTAL DEL SECTOR **28.214,35 uas**

ORDENACIÓN DEL SECTOR X "ENTREVÍAS"

USOS LUCRATIVOS	SUPERFICIES DE SUELO	EDIFICABILIDAD
Uso Industrial Terciario (IT1)	36.794,92 m ²	28.214,35 m²e
Uso Industrial Terciario (IT2)	34.252,93 m ²	25.392,91 m ² e
Uso Industrial Terciario (IT2)	2.541,99 m ²	2.821,44 m ² e

REDES PÚBLICAS	
<i>Redes Generales</i>	
Zona Verde General (ZVG)	6.063,70 m ²
Servicios e Infraestructuras (SI)	6.907,52 m ²
Red Viaria General (Duplicación)	2.848,47 m ²
Red Viaria General (Existente)	3.366,10 m ²
Total Redes Generales	19.185,79 m²

<i>Redes Locales</i>	
Red Viaria Local (RVL) - Vía de servicio	5.363,17 m ²
Total Redes Locales	5.363,17 m²

RED SUPRAMUNICIPAL - VÍA PECUARIA	8.441,12 m²
--	-------------------------------

TOTAL REDES PÚBLICAS	32.990,08 m²
-----------------------------	--------------------------------

TOTAL DEL SECTOR	69.785,00 m²
-------------------------	--------------------------------

